

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-302

25.3.2025

Protector Forsikring ASA

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

48 år gammel bolig – svikt ved drenering/fukt i kjeller – TG 2 – ufaglært arbeid? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1972 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.20. I salgsprospektet var det opplyst at det måtte påregnes noe vedlikehold og oppgradering av boligen. I tilstandsrapporten var både overflater på kjellerens gulv og vegger, samt drenering og vinduer, gitt TG 2. Selger opplyste i egenerklæringen om saltutslag i utvendig trapp ned til kjelleren, men svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til fuktproblematikk i underetasjen. I tillegg informerte selger at faglærte hadde "lagt ny drenering langs veggene mot vest og kortveggen som ligger mot nord". I 2023 oppdaget kjøper vann i kjelleren, og kontaktet et byggefirma for å undersøke årsaken. Skaden viste seg å skyldes feil ved rehabilitering av kjelleren, bl.a. var kjellervinduer feilmontert i tillegg til avvik ved dreneringen. Kjøper anførte at arbeidet måtte være utført av ufaglærte, og at selger dermed ga mangelfulle opplysninger ved salget, i tillegg til at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at vesentlighetsterskelen ikke var overskredet og at faglærte også kunne gjøre feil. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av avvik ved drenering og fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1972.

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

INNHold

P-rom:

Kjeller: Vaskerom, entré/gang, 1 soverom, kontor, stue/kjøkken, bad. (...)

S-rom

Kjeller: Bod (...)

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. (...)

(...)

STANDARD

(...) Boligen holder en gjennomgående god standard med tanke på alder, og det at dagens selgere har oppgradert samtlige deler av boligen. (...)

Kjeller har delvis vært utleid, men er ikke godkjent som leilighet. Delen består av stue/kjøkken, bad, 1 soverom, kontor. Kjellerstue med vedovn som holder det varmt og trivelig selv på kaldere dager. Soverom og kontor er definert som hobbyrom på godkjente tegninger. Del av kjeller med trapp opp til 1. etasje er under opparbeiding. Her er det mye potensial, og du kan være med å sette ditt preg. (...)

Konklusjon takstmann:

Ca 46 år gammel enebolig som i hovedsak er i sin opprinnelig stand, men er oppgradert i enkelte innvendige overflater i senere tid. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, bruksslitasje, vedlikehold og konstruksjon. Enkelte oppgraderingsarbeider som er utført er av ufagmessig karakter og det gjenstår arbeider med overflater flere steder. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene. Boligen er blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering av boligen.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

DRENERING

Beskrivelse: Antatt normal slitasje på drenering, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er skiftet drenering på 2 sider i senere tid i følge eier.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunn-mursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen hvor denne er synlig. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

TG 2

(...)

VINDUER

Beskrivelse: Det er tilsynelatende montert nye glass i vinduer i karnapp stue i 2006 samt det er montert enkelte nye vinduer i kjeller i 2011 i følge eier.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vinduer er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Noe nedbrytning i utvendig karm og glasslist på enkelte vinduer. Punktert glass i vinduer til bad i 1. etasje, forbehold om flere da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

TG 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – KJELLER

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/ sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på laminat av en viss alder. Laminat i stue/kjøkken er montert på eksisterende teppe. Dette blir for mykt underlag og laminat har sprukket opp i flere skjøter som følge av bevegelse.

TG 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER – KJELLER

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Flere vegger i vaskekjeller mangler bekledning. Vegg i stue er tapetsert og det er mye luftbobler/bølger i tapetet.

TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt mv. i underetasje, hadde selger krysset av "nei", og skrevet:

Ikke inne i hus, men ser saltutslag i den utvendige trappen ned til kjelleren.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på drenering/fuktsikring de siste 10 årene, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

2011 ble lagt ny drenering langs veggene mot vest og kortveggen som ligger mot nord, samtidig som det ble satt inn nye store vinduer noen steder i kjelleren.

Oppfølgingsspørsmålet om arbeidene var utført av faglærte var besvart "ja":

Høsten 2011, av byggefirma F. Vinduene ble satt inn av et selskap. Klarer ikke å finne frem navnet på firmaet.

Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råte/fukt mv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.20, og overtatt av kjøper den 12.9.20.

I 2023 oppdaget kjøper at det kom vann inn i kjelleren. Kjøper kontaktet byggefirma S., som i en e-post datert 22.2.24 oppga:

Lekkasje i kjellervinduer må være på grunn av feilmontasje under rehabilitering av kjeller, årsak kan være dårlig mur/pussarbeid og feilmontering av vinduer samt feil utskjæring i betong der betong heller innover og ikke har fall utover.

Byggefirma S. ga et tilbud på utvendige fuktsikringsarbeider på kr 47 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann O. datert 4.7.24:

FUKT I KJELLER

Eier opplyser at de i forbindelse med oppussing av leilighet oppdaget at det var fuktskader i utforte vegger mot grunnmur i leilighet i kjeller. Skadene ble oppdaget i stue og i soverom. (...)

(...) **Vurdering:**

Det er ukjent når kjeller er innredet til leilighet. Ut ifra oppbygging av utforte vegger mot grunnmur vurderes det til at vegger er fort ut ca.1980-1990.

I stue er det ikke registrert råteskader i utforet vegg mot grunnmur. Eier opplyser at det var fuktig i vegg når de åpnet denne. Årsak til dette er mest sannsynlig utettheter rundt vinduer som er montert i grunnmur, i kombinasjon med at det var montert dampsperre innvendig. Utvendig er det pusset inn mot vinduskarm (murspuss). Her vil vann kunne trekke inn under vinduskarm og videre inn i vegg. Det er heller ikke synlig fuktsikring av grunnmur ytvendig. Her bør det monteres fuktsikring (platon) og sålbenkbeslag for å få en sikker tetting.

I soverom, der hvor vegger er revet, er det mest sannsynlig problemer med drenering eller fuktsikring av grunnmur. Det er fuktsikring utvendig, men det mangler topplst på denne, dette kan medføre at vann trekker inn bak fuktsikring og videre inn i utforte vegger i kjeller. Foto oversendt av eier viser at det er råteskader i trevirke som ligger ned mot betonggulv og i det ene hjørnet i soverom. For å kontrollere tilstand på drensledning anbefales det en rørinspeksjon med kamera av denne.

(...) **Utbedring:**

Utvendig:

Det monteres topplst på grunnmursplast. Montere sålbenkbeslag med nødvendig tetting under vinduer i stue. Montere grunnmursplast i lysgrav ved vinduer i stue. Drensledning må kontrolleres for å sjekke tilstand på denne.

Innvendig:

Montere ny utforet vegg mot grunnmur. Isolere vegger. Det er ikke medtatt innvendig platekledning da denne var planlagt å skifte ut.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 125 000 inkl. mva.

I e-post fra takstmann O. datert 22.1.25 fremgikk:

Ved montering av vinduer i betongvegger er det monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen som er det mest utsatte stedet for lekkasjer som kan skade både veggen og vinduet. Montering av sålbenk som skal beskytte fugetetning er derfor svært viktig. Monteres vinduer med innpussing i bunn er det etter min vurdering ikke fagmessig utført.

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra vedkommende som hadde utført drengarbeider for selger:

Eg kan bekrefte at det blei utført dreneringsarbeid på denne adressen for ca 12 år siden, og at dette blei utført av fagfolk. Dette arbeidet ble utført av byggefirma F. som er konkurs siden 2016.

Da dette er så lenge siden så finner eg ikke dokumentasjon på dette oppdraget.

Selger forklarte til foretaket at de ikke var kjent med avvik ved kjelleren, og at de benyttet faglærte til arbeidene.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger måtte ha kjent til at vinduene var feilmonterte og at utskjæringen i betongen var feil. Disse arbeidene var ufaglærte, og det var ikke lagt frem dokumentasjon på arbeidene. Boligen hadde også en vesentlig mangel, bl.a. fordi det ble opplyst om ny drenering mot vest og på kortveggen mot nord.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 125 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger benyttet seg av faglærte til både dreng- og vindusarbeidene, og at selger ikke var kjent med feil eller avvik. Faglærte kunne også gjøre feil, og funn av ufagmessigheter betydde ikke at arbeidene var utført av ufaglærte. Utbedringskostnadene utgjorde kun 3,9 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og bemerket at selger hadde dokumentert at faglærte hadde utført drengarbeider. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av kostnadenes størrelse sammenholdt med risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var sannsynliggjort at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og bemerket at selger hadde dokumentert at faglærte utførte drengarbeider. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av kostnadenes størrelse sammenholdt med risikoopplysninger ved salget.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Kjøper har lagt frem ny takstuttalelse og anført at arbeidet på bakgrunn av uttalelsen må regnes som utført av ufaglærte. Foretaket har i tilsvarende anført at uttalelsen ikke innebærer noen endring i vurderingen av hvorvidt selger har tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid. Den nye uttalelsen konkluderer etter foretakets syn med det samme som tidligere fremlagt skaderapport – altså at forholdet kan skyldes feilmontering.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering å kunne tiltre sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til følgende fra begrunnelsen, som nemnda slutter seg til:

Kjøper har anført at det trolig er gjort ufaglærte arbeider i selgers eiertid. Det er vist til at vinduene var feilmonterte, til at utskjæringen i betongen var feil, og til at selger ikke har kunnet legge frem dokumentasjon på arbeidene som ble gjort på vinduene.

Sekretariatet vil bemerke at selger har dokumentert at drensarbeidene ble utført av faglærte. At selger ikke klarte å finne navnet på firmaet som hadde skiftet enkelte av kjellervinduene i 2011, ble det informert om ved salget. Selger har fastholdt at arbeidene ble utført av faglærte, og som foretaket korrekt har påpekt, er ikke funn av enkelte ufagmessigheter er ensbetydende med ufaglærte arbeider. Faglærte kan også gjøre feil, jf. bl.a. FinKN 2021-77, FinKN 2020-424, FinKN 2020-330 og LE-2018-192252.

Slik saken er dokumentert for oss, har ikke kjøper sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til ufaglærte arbeider eller konkrete feil og mangler.

Selv om det ikke er tatt opp i nemndsansmodningen, tilføyes det at nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum. Det vises også her til sekretariatets begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).