

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-317

26.3.2025

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved gulv – opplyst om "stort renoveringsbehov", samt fukt og råte i gulv og vegg – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1967/72 ble solgt "som den er" for kr 1,78 mill., og overtatt av kjøper 3.8.21. Boligen ble omtalt som en innholdsrik enebolig med stort renoveringsbehov både innvendig og utvendig. Selger hadde ikke bodd i boligen siden barndommen, men opplyste om saltutslag på gulvet i "potetkjelleren, råte på kledning/vegg på øvervegg i kjeller". Boligen hadde stått tom siden mai 2019. Drenering ble gitt TG 3, hvor det utvendig ikke var tegn til at fuktsikring var etablert, og det var registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegger i kjelleren. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2/TG 3, mens grunnmur/fundament ble gitt TG 1. Kjøper reklamerte den 5.8.22 over feilkonstruksjon av gulvet i en del av boligens underetasje som hadde medført omfattende råteskader. Til kjøpers overraskelse var det ikke betonggulv der, men stubbgulv med en meget lav krypkjeller under, og kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 493 590.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved gulv, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1967/1972.

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

Innholdsrik enebolig med renoveringsbehov på 2,5 måls solrik tomt (...)

Boligen har stort renoveringsbehov både innvendig og utvendig. (...)

* 1. etg:

P-ROM, 91 kvm: Vindfang, gang, trapperom, 3 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

* U. etg:

P-ROM, 49 kvm: Gang med trapp og utgang, bad, stue med kjøkkenkrok, innredet rom, 1 soverom.

S-ROM, 38 kvm: Gang, vaskekjeller og 3 boder. (...)

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Vinyl, laminat, parkett, tepper.

Vegg: Tapet, malt strukturtapet, ferdigpanel, malt panel.

Kjelleretasjen var opprinnelig bygget for et eldre familiemedlem som bodde i huset frem til 1989. Denne delen av boligen hadde i ettertid vært utleid, hvor siste leietaker flyttet ut i mai 2019. Det

var opplyst at selger selv ikke hadde bebodd boligen. Selger hadde derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og hadde i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper ble derfor oppfordret til å foreta nødvendige undersøkelser.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og ikke hadde bodd i boligen. Det var opplyst:

Hjemmelshaver har selv ikke bodd i huset på over 20 år. Huset er overtatt etter dødsbo. 3 år siden siste foreldre bodde i huset, leietaker flyttet ut i mai måned for 2 år siden.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller/garasje, opplyste selger:

Ser at det er saltutslag på gulvet i "potetkjelleren", råte på kledning/vegg på øvervegg i kjeller.

Det var svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid på drenering/fuktsikring siste 10 år. På spørsmål om kjennskap til råteskader/fukt i bolig, var det vist til at selger ikke hadde bodd i boligen på over 20 år. På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, opplyste selger:

Observert små hull i eternitt-takplater, noe kledning ved veranda har råtnet opp.

På spørsmål om ufaglært arbeid/egeninnsats/dugnad, ble det opplyst at selgers far, som var snekker, hadde gjort mye av grunnarbeidet og flislegging av bad. På spørsmål om utleiemulighet/leilighet e.l. opplyste selger at kjelleretasjen opprinnelig var bygd for et eldre familiemedlem som bodde der fra huset ble bygget frem til ca. 1989. Selgers far leide ut denne leiligheten med bad, hybelkjøkken, soverom og bakkjeller. Boligen hadde stått tom siden mai 2019.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen fremsto på de fleste måter lik sitt byggeår. Generell renovering, fornying og utbedringsarbeider måtte påregnes på de fleste bygningsdelene. Grunnmur ble gitt TG 1, og var av betong/betongstein. Grunnmur fremsto i hovedsak i god stand. På nordvegg var det en horisontal sprekk i området under veranda. Det var noe saltskader i puss i samme området som sprekken. Sprekkene i grunnmur og vedlikeholdsarbeider/pusskader fikk TG 2. Sprekker i puss måtte utbedres og tettes. Drenering ble gitt TG 3, hvor det utvendig ikke var tegn til at fuktsikring var etablert. Drenering og fuktsikring var defekt. I "store trekk" var det registrert forhøyede fuktverdier i påforede gulv og vegger i kjelleren. Bakveggene med påforede trematerialer hadde råteskader. I tillegg var innvendig bakre skillevegg råteskadet grunnet kapillært oppsug fra gulv. Kjeller var i opprinnelsen konstruert som en grovkjeller, men var i ettertid innredet til boligformål. Drenering/fuktsikring måtte skiftes og trematerialene i kjelleren måtte strippes ned, inkludert vegger og gulv uten direkte synlige skader da det var målt forhøyede fuktverdier flere steder i gulv og påforede vegger, spesielt langs yttervegg. Det var opplyst om levetid. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om at kledningen fremstod med høy aldersslitasje. Nordvegg hadde en del råteskadet kledning, og også i raftekasse med vindbord. Ellers var det eksempelvis hjørnebord med råteskader. Generelt var det gitt TG 2. Skadet kledning fikk TG 3. Det var under "Tiltak" opplyst at en god del av kledning, dekkbord og detaljer måtte skiftes i kommende periode. Det var opplyst om levetid. Markedsverdi var satt til 1,5 mill.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 780 000 ved kjøpekontrakt sist signert 1.8.21, og overtatt av kjøper 3.8.21.

Kjøper reklamerte den 5.8.22 over feilkonstruksjon av gulvet i fremre del av boligens underetasje. Det var opplyst at feilkonstruksjonen hadde medført omfattende råteskader i gulvet, og denne delen av gulvet måtte rives og bygges opp på nytt.

Kjøper har fremlagt en lang rekke fakturaer fra ulike firma i perioden 2023-2024 for bl.a. oppbygging av bad, nytt gulv i kjøkken/stue og soverom, montering av EPS-system, rørleggerarbeid, el-arbeider, mv.

Kjøper viste til at kostnader totalt iht. kvitteringer/fakturaer var på kr 556 813, og at utgifter pga. råte i gulv var på kr 493 590,21.

Ny trapp, varmematte i stuen og inngangsdør var ifølge kjøper ikke tatt med i kvitteringene som var oversendt. Montering av trappen var dog tatt med, da den gamle sto på det råtne gulvet og måtte rives sammen med gulvet. Siden alle skillevegger i fremre del av underetasjen ble revet da også disse sto på det råtne gulvet, forsvant også baderommet og kjøkkenet.

I rapport av 29.7.24 fra takstingeniør B. fremgikk det bl.a. at ved åpning av gulv og under befaringen ble oppdaget "omfattende" skade i gulvkonstruksjon. For å hindre fukt å trenge inn i gulv fra grunn, ville det viktigste tiltaket være å hindre jorrdamp å trenge inn i konstruksjon. Dette ble gjort ved å montere dampspærre mot grunn (plastfolie eller radonduk). Videre måtte mellomrommet mellom bakken og tregulvet luftes ut/ventileres, og oppbyggingen av gulvet måtte være konstruert av materialer som var egnet for formålet. Gulvet i boligen hadde feil på alle ovennevnte punkter. Gulvet mot grunn hadde ikke fuktsperre/dampspærre, kun noe restplass fra isopor og isolasjon. Under gulvet var det montert sponplater som ikke var egnet.

Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det ved salget av eiendommen ikke var opplyst om feilkonstruksjonen.

Salgsoppgaven viste til fukt i vegger og gulv, men det var ikke opplyst at gulvet i fremre del av underetasjen var konstruert som krypkjeller/stubbgulv. Skadeårsaken var en helt annen enn det som var opplyst i tilstandsrapporten. Kjøper viste til at det var upåregnelig for kjøper å måtte rive hele gulvkonstruksjonen og bygge den opp på nytt, sett i lys av at grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 493 590.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke hadde noen mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder og at det ble gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, og samtlige bygningsdeler ble vurdert til TG 2 og TG 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt i saken. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, se blant annet FinKN 2022-751.

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1967/1972, og omtalt som en innholdsrik enebolig med stort renoveringsbehov både innvendig og utvendig. Boligens alder er et sentralt moment ved vesentlighetsvurderingen, ettersom feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir. Ved kjøp av en eldre bolig, er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for ukjente forhold. Det var videre opplyst at selger selv ikke hadde bebodd boligen/ikke bodd der på over 20 år. Selger hadde derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og hadde i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper var derfor oppfordret til å foreta nødvendige undersøkelser. Selger opplyste om saltutslag på gulvet i "potetkjelleren", råte på kledning/vegg på øvervegg i kjeller." Boligen hadde stått tom

siden mai 2019. Generell renovering, fornying og utbedringsarbeider måtte påregnes de fleste bygningsdelene. Drenering ble gitt TG 3, hvor det utvendig ikke var tegn til at fuktsikring var etablert. Drenering og fuktsikring var defekt. I "store trekk" var det registrert forhøyede fuktverdier i påforede gulv og vegger i kjelleren.

Bakveggene med påforede trematerialer hadde råteskader. I tillegg var innvendig bakre skillevegg råteskadet grunnet kapillært oppsug fra gulv. Kjeller var i opprinnelsen konstruert som en grovkjeller, men var i ettertid innredet med boligformål. Drenering/fuktsikring måtte skiftes og trematerialene i kjelleren måtte strippes ned, inkludert vegger og gulv uten direkte synlige skader da det var målt forhøyede fuktverdier flere steder i gulv og påforede vegger, spesielt langs yttervegg. Det var opplyst om levetid. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om at kledningen fremsto med høy aldersslitasje. Nordvegg hadde en del råteskadet kledning, og også i raftekasse med vindbord. Ellers var det eksempelvis hjørnebord med råteskader. Generelt var det gitt TG 2. Skadet kledning fikk TG 3. Det var under "Tiltak" opplyst at en god del av kledning, dekkbord og detaljer måtte skiftes i kommende periode. Det var opplyst om levetid.

Det var altså gitt mange risikoopplysninger om fukt/råte på gulv og vegger, og takstmannen opplyste at også vegger og gulv uten synlige skader måtte utbedres. Etter sekretariatets syn omtales videre kjeller og leilighet som både kjelleretasje og underetasje. Kjøper måtte på bakgrunn av opplysningsbildet forvente relativt omfattende vedlikehold- og utbedringsbehov, og at det også kunne avdekkes enkelte ukjente/skjulte feil og/eller større skadeomfang ved boligen.

(...)

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre dette. Det foreligger ikke noe slikt åpenbart eller markant forventningsavvik som avhl. § 3-9 andre punktum forutsetter, og det er dermed heller ikke grunnlag for mangel i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).