

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-475

13.5.2025

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

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

Fukt i garasje – opplyst at «*drensplate (..) mangler topplist*» – risikoopplysning? – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12 – forskriften § 1-4.

En enebolig fra 1918, med garasje fra 1997, ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.8.22. Boligen ble markedsført som «Flott og særpreget». I tilstandsrapporten var boligens garasje beskrevet, og det ble bl.a. opplyst at det var montert drensplate på utsiden, men at denne manglet topplist. Videre i tilstandsrapporten var både boligens drenering og grunn/fundamenter gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktinntrengning i garasjen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var opplyst om manglende topplist på garasjen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 134 375, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1918 med dobbelgarasje oppført i 1997.

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

Flott og særpreget villa med svært idyllisk og solrik hage. Barnevennlig innerst i blindvei, og sentralt boligområde.

(...)

Denne klassiske og iøynefallende villaen er svært sjarmerende og er innholdsrik med hele 215 kvm. Boligen er vesentlig påkostet og modernisert, og det er likevel søkt ivaretatt klassiske og originale særpreg fra byggetiden kombinert med moderne komfort.

(...)

God oppbevaringsplass i anneks/utebod, og det er god parkering med stor gårdsplass, og dobbel garasje.

I tilstandsrapportens innledning fremgikk det at rapporten fulgte kravene i forskrift til avhendingslova, og at den i tillegg beskrev kontrollpunkter utover minimumskravene, herunder bl.a. «tilleggsbygninger (garasje mm)». Om boligens garasje fremgikk følgende:

Garasje oppført med støpt gulv og ringmur i leca, vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Leca mur er noe høyere mot terreng og har montert drensplate på utsiden, denne mangler topplist. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Det er montert to vippeporter i tre med manuell åpning og lader for elbil.

Boligens drenering ble vurdert til TG 2:

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja **Kommentarer** Det er opplyst at det er gjort arbeider med dreneringen på boligens østside i 1995.

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja **Kommentarer** Det er synlig drencplate på boligens østside.

Terrengfall fra grunnmur Nei **Kommentarer** Det er relativt flatt rundt deler av boligen.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja **Kommentarer** Takvann er ledet vekk fra boligen via rør i grunn Det er forøvrig observert et nedløp uten rør.

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

Totalvurdering av drenering Arbeidet med dreneringen fra 1995 er udokumentert og det er ikke kjent utførelse av jobben. Det er ingen kjent historikk av arbeid med dreneringen på resterende sider av boligen.

Tiltak Ja **Kommentarer** Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales. Det anbefales å lede alt takvann vekk fra boligen.

Boligens grunn/fundamenter ble også vurdert til TG 2:

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Totalvurdering av grunn/fundament Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Tiltak Ja **Kommentarer** Riss og sprekker bør tettes/pusses.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, har selger svart «nei».

Boligen ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.8.22, og overtatt av kjøper den 11.11.22.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper betydelige problemer med vanninntrengning i garasjen ved regnvær. Kjøper reklamerte den 19.1.23 og 15.5.23.

Kjøper innhentet en skaderapport av 2.3.23 fra entreprenør K:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Hendelsesforløp: Kunde varsler inn feil og mangler etter at de nylig kjøpte bolig i november 2022.

Garasje: Her viser det seg at det trenger inn vann via grunnmur som består av leca i bunn og trekonstruksjon over. i grunnen ligger det vorteplast opp på mur men hvordan denne er lagt i hjørner og skjøter er klem er uvisst da vi ikke kan se dette utenom at det blir gravd opp.

(...)

Mulig regress? Ja ut i fra min visuelle besiktiges og informasjon gitt av kunde mener jeg at feil og mangler som ikke står skrevet i takst rapport som foreligger ved salg kan belastes tidligere eier, Da skadene ikke er noe som plutselig har oppstått ved nye eiere.

(...)

Oppsummering ut i fra min visuelle besiktigelse og informasjon gitt av kunde mener jeg det er snakk om flere ting som burde vert dokumentert fra tidligere eier, da dette trolig ikke er noe som har oppstått ved eie skifte.

(...)

[Bilde] tat fra siden av garasje, mot terreng her ser v vortepapp, men usikker på skjøter, og hvor langt ned denne ligger, det ligger ikke noe list i toppen slik at vann kan trenge inn bak, da papp har sunket i årenes løp

Kjøper rekvirerte også takstingeniør H for befaring av eiendommen, og i rapport datert 31.8.23 fremgikk:

Konklusjon:

Etter min befaring på den angitte eiendommen har jeg observert feil i utførelsen av gjennomføringen rundt pipen og overgangen mellom garasjens grunnmur og terrenget. Videre er det klare indikasjoner på at dreneringen rundt garasjebygningen ikke fungerer tilfredsstillende. For å bekrefte dette ytterligere, anbefales det videre undersøkelser ved bruk av kamerainspeksjon. (...).

Når det gjelder garasjen, vil feilene i mindre grad påvirke selve bygningens struktur. Imidlertid vil fortsatt dannelse av vanndammer inne i garasjen medføre betydelige ulemper, ettersom det hindrer muligheten for å lagre eiendeler. Dette regnes som uakseptabelt.

(...)

2. Fuktinntregning i garasje Bygningen er en uisolert dobbelgarasje med tradisjonelt bindingsverk, kledd med horisontal trekledning. Grunnmuren består av lettklinkerblokker, og garasjegulvet er støpt i betong. Taket er av tre og dekket med takstein. Grunnmuren grenser til terrenget på tre sider.

Punkter til vurdering: Årsaken til fuktinntregning i garasje.

Vurdering: Eieren informerer om at vanninntregningen i garasjen ble først lagt merke til på nyttårsaften 2022, og problemet vedvarte gjennom vinteren. Vannet samlet seg på gulvet i garasjen i flere separate områder, med en dybde på rundt 15-20 mm, ifølge eieren.

Det ble gjennomført undersøkelser både innvendig og utvendig i garasjen. Under befaringen ble det ikke observert unormalt mye fukt i grunnmuren, men det var synlige spor etter vann på grunnmuren i visse områder. Disse områdene samsvarte med stedene der lekkasjene også ble oppdaget. Eier har tatt gode bilder når probleme oppstod, og viser tydlige problemer venn vannlekkasjer inn i garasjen og opphopning av vann på gulvet.

Grunnmursplasten på utsiden, som normalt skal forhindre vann å trenge inn i grunnmuren, ligger under bakkenivå og mangler klemmelist øverst. Dette kan føre til økt fuktbelastning og opphopning av løsmasser mellom plasten og grunnmuren. I tillegg viser forholdene klare tegn til at det generelt er problemer med dreneringen. I første omgang anbefales det å tette overgangen mot grunnmur, samt renhold av drenerør før man eventuelt utfører mer drastiske undersøkelser og utbedringer. Tilstanden til dreneringsrørene under bakken er ukjent, da det kreves kamerakontroll for å bekrefte dette.

Foreslåtte utbedringer: Det må monteres klemmelist i toppen av grunnmursplasten iht. til produsentens anvisninger (...)

(...)

Levetidsbetraktninger: Levetiden til en bygning eller bygningsdeler refererer til den perioden hvor bygningen eller de ulike delene fortsatt oppfyller kravene til ønsket funksjonalitet. Vanlig brukstid for drenering inkl. kapillærbrytende sjikt mot grunnmur ligger vanligvis i området mellom 20 til 60 år. Det er som tidligere nevnt blitt observert vanninntregning i garasje 26 år etter at garasjen ble bygget.

I reklamasjonsrapporten ble kostnader til ny drenering, renhold av drenerør, samt montering av klemmelist estimert til samlet kr 134 375 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger holdt tilbake opplysninger om vanninntregning i garasjen, og at kjøper kunne forvente at garasjen var i funksjonell tilstand til tross for opplysningen om manglende klemmelist. Kjøper hadde ingen forutsetning til å forstå at det dreide seg om omfattende problemer med dreneringen. Kjøper har i tillegg vist til at takstmannen ikke hadde foretatt en fullstendig vurdering av dreneringens tilstand og konsekvensene av dreneringens tilstand, jf. forskrift til avhendingslova §§ 2-16 og 2-22.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 134 375, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble informert om at det manglet topplist på dreneringen og at garasjen var 26 år på salgstidspunktet. Foretaket har også vist til at drenering og grunn/fundament ble vurdert til TG 2. Det måtte derfor være påregnelig for kjøper å foreta utbedringer av garasjen. Kjøper har ikke dokumentert at det var noe galt med selve dreneringen. Selger hadde ikke vært kjent med avvik ved dreneringen. Foretaket har til støtte for sitt syn vist til FinKN 2019-891, FinKN 2022-868. Eventuelle kostnader for å montere klemlist var begrenset til kr 12 500, og foretaket kunne ikke se at det var dokumentert at øvrige kostnader var nødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7, og at forholdet i alle tilfeller var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin uttalelse til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la avgjørende vekt på at opplysningene ved salget ikke på en tilstrekkelig tydelig og forbrukervennlig måte kommuniserte risikoen ved de avdekkede forholdene, og viste særlig til Prop. L 44 (2018-19) s. 57 og forskriften § 1-4. I tilstandsrapporten var boligens garasje beskrevet, og det ble bl.a. opplyst at det var montert drensplate på utsiden og at denne manglet topplist. Om dette uttalte sekretariatet:

Når sekretariatet har kommet til at det er gitt mangelfulle opplysninger om garasjen, skyldes det at vi ikke kan se at risikoen ved konstruksjonen er kommunisert på en tilstrekkelig tydelig og forbrukervennlig måte. Vi vil vise til at det er tale om en noe eldre garasje, og at vi særlig har merket oss at det er opplyst om manglende topplist på drensplatene uten at det er redegjort nærmere for mulige konsekvenser av dette, slik som økt risiko for vanninntrengning og fuktdannelse. I tillegg kan vi ikke se at det er opplyst at det generelt er "problemer med dreneringen". Vi viser til fremlagt rapport fra takstingeniør H. Etter sekretariatets oppfatning er slike generelle og nakne standardformuleringer uheldige for en forbrukerkjøper, dersom de samtidig ikke ledsages av konkrete risikoopplysninger, jf. Prop L 44 (2018-2019) s. 57.

Forskriften § 1-4 stiller krav om at den bygningssakkyndige skal forklare resultatene av sine observasjoner og undersøkelser på en «tydelig og forbrukervennlig måte». Nemnda ser at det kan reises spørsmål ved om dette er overholdt i dette tilfellet. Setningen «Leca mur er noe høyere mot terreng og har montert drensplate på utsiden, denne mangler topplist» er ikke umiddelbart godt egnet til å gi den alminnelige forbruker noe særlig veiledning om den fuktrisiko dette representerer.

Nemnda har imidlertid kommet til at det ikke er nødvendig å konkludere på dette punktet. Kjøper oppdaget i denne saken raskt etter overtakelsen at det rant vann inn i garasjen fra garasjens grunnmur, og at det dannet seg dammer på gulvet i garasjen. Fuktproblemet var så stort at det skadet innbo som ble oppbevart der. Verken i egenerklæringen eller i salgsoppgaven er det gitt opplysninger om slike fuktp problemer i garasjen. Det er ikke fremlagt noen kommentar fra selger i saken, utover at foretaket hevder selger ikke hadde kjennskap til dette. Slik saken er opplyst, mener nemnda det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger må ha kjent til avviket. Både avvikets art og omfang, samt det forhold at det ble avdekket kort tid etter overtakelsen underbygger dette. Det vises her bl.a. til følgende beskrivelse av forholdet:

Slik saken er presentert for sekretariatet, oppdaget kjøper bare litt over en måned etter overtakelse, betydelig vanninntrengning i garasjen som resulterte i vannansamling flere steder på gulvet med en dybde på rundt 15-20 mm.

Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-7, all den tid innvirkningsvilkåret også må anses oppfylt. For så vidt gjelder sistnevnte viser nemnda til at kjøper ikke kan benytte garasjen til oppbevaring. Det fremstår derfor rimelig klart at forholdet kan ha virket inn på avtaleinngåelsen, herunder budets størrelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet vist til følgende:

Kjøper har fremsatt krav på kr 134 475 med henvisning til rapport fra takstingeniør H.

Sekretariatet har merket seg at foretaket har anført at det med hensyn til opplysningene i salgsoppgaven og aldersbetraktninger må gjøres et vesentlig fradrag for forlenget teknisk levetid. Selv om sekretariatet finner at det er gitt enkelte risikopplysninger om dreneringen, kan sekretariatet likevel ikke se at det kan gi grunnlag for et betydelig fradrag all den tid risikoen er betraktelig underkommunisert og mangelfullt kommunisert. Vi finner likevel å ta hensyn til aldersbetraktninger og opplysningen om manglende klemlist da prisestimatet omfatter både montering av klemlist og ny drenering. Vi tilføyer også at vi ikke kan se at det er dokumentert følgeskader.

Sekretariatet har etter dette kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 70 000. Vi har ellers merket oss at det i tidligere oppgjør med foretaket er trukket egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, hvilket innebærer at det ikke skal gjøres et nytt fradrag.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelse på dette punktet, men mener de dreneringskostnader kjøper har krevd er nødvendige for å utbedre avviket. Nemnda tiltrer derfor sekretariatets utmåling av totalt kr 70 000 i prisavslag. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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