

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-613

13.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktskadet kjeller – risikoopplysninger – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1975 ble solgt for kr 5,6 mill., og overtatt av kjøper den 28.4.23. Boligen ble markedsført som nylig oppusset med god standard. Rom under terreng ble i hovedsak gitt TG 2, og det ble bl.a. påpekt «*kjellerlukt*» som tydet på et fuktproblem. Det var påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking. Bad i underetasje og vaskerom ble gitt henholdsvis TG 2 og TG 3, bl.a. på bakgrunn av alder og slitasje. Kryp kjeller ble gitt TG 2. I egenerklæringen opplyste selger at det var «*registrert fukt på begge soverom (..) Trolig som følge av at det slår seg da dem ikke er i bruk av leieboer*», og at det var installert ny ventil som skulle virke mot problemet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper mugg- og fuktskader i underetasjen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket har bestridt kjøpers krav, og vist til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger som sto i direkte årsakssammenheng med det avdekkede forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, og tapt leieinntekt kr 7 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet kjeller, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke, oppført i 1975.

I Finn-annonsen ble boligen markedsført som nylig oppusset og med god standard.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2020. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller har selger krysset av på "ja", og opplyst:

Det er registrert fukt på begge soverom 1 etg. Trolig som følge av at det slår seg da dem ikke er i bruk av leieboer. Det er installert ny ventil i ett av soverommene av tidligere eier, som skulle virke mot problemet.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at rom under terreng var innredet og med stedvis utlektede kjellervegger. Det ble oppgitt at det var naturlig ventilasjon via ventiler (TG 0 og 1). Det ble gitt TG 2 for følgende forhold:

Spesielle observasjoner: «Kjellerlukt» registreres i underetasjen, noe som tyder på fuktproblematikk. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om «Drenering». Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflater vegger: Vegg- og himlingsflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser (i gang), noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, utlektet veggkonstruksjon (soverom). Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble registrert forhøyede fuktverdier (Relativ fuktighet ble målt til 75,3 prosent, ved 19,1 celsius). Det observeres også fuktmerker på veggen hvor hulltakingen er utført. Eksakte årsaker er ukjent (årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte). For å danne seg et mer komplett bilde av tilstanden i rommet og inne i veggkonstruksjonen, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

Innerdører: Enkelte dørrblad kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Det fremgikk videre at boligen hadde krypkjeller, og punktet ble vurdert til TG 2. Det ble opplyst om tilsig av fukt i grunn, og at det ikke var dampspærre mot grunn.

Bad i underetasje ble gitt TG 2, og det ble opplyst at bygningsdelen var i slutten av forventet levetid, og bemerket noe dårlig fall. Vaskerommet i kjeller ble gitt TG 3 grunnet alder og høy slitasjegrad. Det ble estimert kostnader til kr 50 – 100 000.

Dreneringen ble opplyst å være fra byggeår, og ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at grunnmur ikke hadde utvendig fuktsperre, som kunne medføre økt fare for fuktvandring i vegger og gulv mot grunn. Det ble videre opplyst at boligens grunnmur var av betong, og fundamentert på ukjent byggegrunn. Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som var plassert mot grunnmuren, og det ble anbefalt ytterligere undersøkelser.

Boligen ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.2.23, og overtatt av kjøper den 28.4.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen mugg- og fuktskade i underetasje og reklamerte over forholdet 12.6.23. Kjøper har forklart følgende:

Etter at overtagelsesprotokollen var signert, nevnte selger at de lot en avfukter og en varmeovn stå igjen nede. De forklarte at dette hadde stått på, og etter dette tiltaket var det ikke noe fukt nede. Kjøper visste ikke hvordan de skulle håndtere disse opplysningene som ble gitt så sent.

Kort tid etterpå skulle leietaker fjerne eller flytte et skap som stod på det ene soverommet. Bak skapet var det fullt av mugg både på skap, vegg og gulv. Kjøper gikk ned for å se på dette, og de åpnet veggen og finner gjennomvåt isolasjon som lå helt inntil betongveggen.

Det ble fremlagt skaderapport fra firma K etter besiktigelse 15.6.23. I denne rapporten fremgikk det at boligen hadde dårlig drenering langs gavl og sidevegg, som resulterte i innvendige skader på gulv. Det ble også registrert kondens i yttervegg ved tilbakefylt mur. Gulv i begge soverom var ødelagt og måtte skiftes, og det burde monteres inspeksjonsluker for å vurdere tilstand til bunnsvill og konstruksjonen.

I skaderapport fra takstmann H av 21.12.23 fremgikk det at det var registrert fuktproblemer i to soverom og i innvendig bod. Det ble ved befaring ikke påvist skader på bad, vaskerom og kjøkken. Takstmannen skriver at kjøper har gravd opp og etablert ny utvendig fuktsikring på grunnmuren på veggene med fuktproblemer, og lagt ned drenerør. Vann fra alle taknedløp på baksiden var nå ledet bort fra grunnmuren, som hadde ført til at innvendige konstruksjoner i bod og på soverommet langt på vei hadde tørket ut, og det ble kun registrert fuktutslag på soverom mot sørvest. Det ble videre bemerket delvis feil og uheldig oppbygging av soverommene. Det ble vist til at det lå gamle gulvtepper under laminatgulvet, og at det var brukt dampspærre på foringsveggen fra ca. 2014, som førte til dårlige forhold for opptørking. Det var ikke tilstrekkelig avstand mellom grunnmur og nyere isolasjon. Utbedringskostnader ble estimert til kr 115 825.

Kjøper har også fremlagt pristilbud fra P bygg datert 22.1.24 på kr 200 938.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Det legges også til at vi selv ikke har disponert denne boenheten, da dette er utleiedel. Det er samme leieboer som bodde der da vi kjøpte huset i 2020 som da vi solgte det til nåværende eiere. Vi har opplyst det vi ble gjort kjent med i vårt eie, samt hva som var kommunisert til oss fra forrige eier. Vi fikk i vårt eie informasjon fra leieboer at hun ikke disponerte soverommene (som da er i underetasjen) grunnet tidligere fuktskader. Dette ble av forrige eier utbedret og en ventil ble satt inn.

På grunn av det overnevnte ble det av forrige eier satt inn en avfukter som hjalp noe på problematikken. Vi kjøpte inn to varmluftsovner som gav sirkulasjon i begge rommene, noe som hjalp godt på problematikken. Vi har vært i den oppfatning at fuktproblemene kommer av at det slår seg som følge av at leieboer ikke bruker rommene i tillegg til å ha svært høy varme på i gangen. Etter varmluftsovenen ble installert, avtok følelsen av fukt i rommene. Disse tingene ble muntlig kommunisert til kjøperne ved overtakelse.

Det legges også til at ved overtakelse så ønsket ikke kjøperne å besiktige underetasjen i det hele tatt.

Når det er gjelder fukt i underetasje så er dette noe som er godt opplyst om fra både oss som selgere og takstmann (jf. tilstandsrapporten). Spesielt når det gjelder soverommene i underetasjen.

Viser her til pkt. 5 i egenerklæringsskjema som vi har fylt ut, samt tilstandsrapporten side 12/20 "Rom under terreng". Her står det at det er foretatt hulltaking og at det er målt fukt i veggkonstruksjon.

Videre fremgår det også i tilstandsrapporten at det er manglende fuktsperre på utsiden av veggen, noe som også kan øke sannsynligheten for fuktskader inne. Viser til pkt. «Drenering» side 18/20 i tilstandsrapport.

Når det gjelder mugg så er vi ikke kjent med det. I tilstandsrapporten side 12/20 "Rom under terreng", skriver takstmann at det er observert fuktskader i vegg konstruksjon. Jeg er usikker på om det er å anses som mugg.

[...]

Når det gjelder manglende ventilasjon på soverom, så er jeg usikker på hva som menes, for i et av soverommene så er det satt inn en ny ventil av forrige eier. Soverom nr. 2 har ventil i vinduet.

Det legges til at kjøperens skal ha kommentert at det var mangelfull utvendig drenering rundt huset når dem var på visning. Dette er fortalt av megler.

Undertegnende har også møtt på kjøperens i etterkant av salget, og at denne forsikringssaken var startet. Kjøper uttalte da til meg at de var klar over at det var fukt når de kjøpte, men at de nå måtte involvere forsikringsselskapet sitt.

Vi kan ikke kommentere dette noe mer enn hva vi har kommentert tidligere. Vi har ikke disponert eller gjort arbeid i denne anledning. Det vi har vært kjent ved av fukt er tidligere redegjort for.

Arbeid som ble gjort i leilighet er det forrige eier som har stått for. Vi ble når vi kjøpte informert om at det var leid inn personer for å gjøre denne jobben. Uklart for oss hvem, eller hvorvidt dette var fagpersoner som utførte arbeid for forrige eier.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger har brukt avfukter og varmluftsovner i sin eiertid, uten at det ble opplyst om dette. Selger har heller ikke gitt opplysninger om at leietaker ikke hadde brukt soverommene på grunn av tidligere fuktskader. Opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten var ikke dekkende for den faktiske situasjonen. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde utført hulltaking for høyt oppe på veggen, og ikke i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-15. Kjøper anførte videre at det ikke var påregnelig at gulv og vegger fra 2014 var feilkonstruerte, og ikke var i forventbar stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 200 000, samt krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, og tapte leieinntekter på kr 7 500.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at det utfra selgers forklaring ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble videre anført at hulltakingen ikke var i strid med forskriften § 2-15, og det var ikke sannsynliggjort at skaden var mulig å oppdage da takstmann var på befaring. Skadeårsaken skyldes vanninntrengning utenfra

gjennom grunnmuren grunnet dårlig drenering langs gavl- og sidevegg. Dette sto i direkte årsakssammenheng med de opplysningene som kjøper ble gitt ved salget, og det forelå ikke et avvik fra avtalen eller hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, bl.a. at det konkret ble opplyst om fuktproblematikk.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Om § 3-2 første ledd ble følgende uttalt:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1975. Sekretariatet ser det slik at boligen er i en alder der kjøper riktignok må forvente et oppgraderings- og moderniseringsbehov ut ifra alminnelige levetidsbetraktninger.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst om at det har vært fukt på begge soverommene i 1. etg. Det opplyses også her at soverommene ikke er brukt av leieboer. Tidligere eier av boligen installerte ny ventil i ett av soverommene, og at dette skulle virke mot problemet.

Videre fremgår det av tilstandsrapporten på punktet "rom under terreng" at det er observert "kjellerlukt", hvilket tyder på fuktproblematikk, og at ytterligere undersøkelser anbefales. Det er på punktet om overflater gulv vist til at det registreres bomlyd i enkelte av gulvfliser, hvilket indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Hulltaking viste også forhøyde fuktverdier på 75,3 prosent. Det observeres også fuktmerker på veggen hvor hulltakingen er utført. Eksakte årsaken oppgis å være ukjent, men det er opplyst at årsaken som regel er sammensatte.

Takstmannen skriver videre at for å danne seg et mer komplett bilde av tilstanden, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

Punktet om drenering har i tilstandsrapporten fått TG 2, og opplyst å være fra byggeår. Takstmann har videre opplyst at grunnmuren har ingen utvendig fuktsperre, og at konsekvensen av dette kan være økt fare for fuktvandring i vegger og gulv mot grunn under bakkenivå.

Etter dette, kan det utledes at det foreligger en del risikoopplysninger knyttet til fuktproblematikk i underetasjen. Kjøper måtte på bakgrunn av disse opplysningene ha en forventning om skader som følge av fukt. I skaderapporten fra firma K oppgis det at skadeårsaken skyldes dårlig drenering langs gavl og sidevegg. Hva gjelder skadeomfanget fremgår det at gulvet ligger med en form for fuktsperre over et eldre teppe.

I skaderapporten fra takstmann H fremgår det at det er registrert at soverommene har delvis feil- og uheldig oppbygging, og at det ligger gamle gulvtepper under laminatgulvet. På ytterveggen er det brukt dampsperre i påforingsveggen, og at dette har ført til at veggen har dårlige forhold for opptørking. Det var i denne veggen som det ble målt fukt i på befaringsdagen. Det er også registrert at det ikke er tilstrekkelig avstand mellom grunnmur og nyere isolasjon.

Riktignok kan feilmonteringen ha medført noe større skadeomfang, ved at gulvet blant annet er montert direkte over et eldre teppe, men vi kan uansett ikke se at omfanget overskrider det kjøper med rimelighet måtte forvente knyttet til boligens standard. På bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt måtte kjøper ha en forventning om at boligen kunne ha fuktskader, og et utbedringsbehov knyttet til fukt. Vi kan heller ikke se at det var upåregnelig at fuktskadene hadde hatt en lengre utviklingstid. Vi har særlig vektlagt betydningen av bygningsdelens alder, opplysninger om forhøyede fuktverdier på vegg og svikt ved drenering. Til sammenligning vises det til FinKN 2025-215, FinKN 2024-987 og FinKN 2024-631.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som tilsier en annen konklusjon.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for selger eller takstmann. Det vises også her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres. Nemnda bemerker at innvirkningsvilkåret uansett neppe kan anses oppfylt i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).