

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-88

29.1.2025

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

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

Fuktskader i krypkjeller – takstansvar? – TG 2 – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En del av en tomannsbolig oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper 1.9.21. I tilstandsrapporten ble det opplyst om skjevheter i bjelkelag over kryprom, samt risiko knyttet til rom under terreng på grunn av usikker drenering. Ved befaring i forbindelse med videresalg i august 2023 ble det avdekket råteskader i konstruksjonen. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om krypkjelleren ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at krypkjelleren var en lukket konstruksjon uten tilgang for inspeksjon, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik sett hen til boligens alder og negative opplysninger gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 292 181, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig i Finnmark oppført i 1952.

I tilstandsrapporten ble det under den innledende konklusjonen opplyst:

Eldre bolig renoverert med nye overflater innvendig, ny utvendig panel og nytt takopplett og ny takteking.
Ny isolert garasje som tilbygg til boligen.

Det ble gitt følgende opplysninger om drenering:

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle. Beskrivelse

Ingen drenering registrert.

I forbindelse med bygging av ny garasje og fjerning av oljetank i grunnen ble det vurdert nødvendighete av drenering, entreprenøren mente det ikke var nødvendig på grunn av garasje bygget og massenes beskaffenhet.

Vurdering

Ikke vurdert

Bjelkelag over kryprom var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Bjelklag mellom etasjene i trekonstruksjoner, med gulv av bord, plater og himlinger med malte plater. Skjevheter er kontrollert. Ingen forhold registrert som kan ha negativ konstruksjonsmessige avvik. I sokkeletasjen er det skjevheter i gulv på soverom, fra midt i bygget til yttervegg, i dette området er det trebjelklag som stubbgulv.

Vurdering

(...)

Bjelkelag over kryperom.

Gulv på soverom i sokkeletasjen. Skjevheter er registrert fra 1.0 til 2,5 cm, fra inngangsdør til yttervegg, ca 3 m.

Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av skjevheter i gulv på soverom i sokkeletasjen. Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Deler vegg mot terreng er utlektet og kledd med plater. Ikke registrert fukt.

Ingen synlige tegn til fukt i mur mot terreng.

Gulv som gulv på grunn i betong og bjelkelag som stubbgulv. Ca halve bygget som gulv på grunn.

Vurdering

Rom i sokkeletasjen mot terreng er en risikokonstruksjon på grunn av usikker drenering Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av alder og på grunn av usikker drenering.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales at det gjøres kontroller ved jevne mellomrom for å sjekke eventuelle fuktproblemer.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2006. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Gulv soverom ned skjevhet. Se tilstands rapport fra takst

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Har pusset opp selv inne. Nye veggplate samt gulv 1etasje 2007 og 2018 gulv vinylklistet gang. Veggplate gang 2 etasje 2021. Skrudd opp gips og pusset selv 3 etasje 2013

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.21, og overtatt av kjøper 1.9.21.

I forbindelse med at kjøper skulle videreselge boligen, og takstmann gjennomførte befaringsfor å utarbeide tilstandsrapport, ble det i august 2023 avdekket skjevheter i stuegulvet, som hadde årsak i råteskader i konstruksjonen.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 25.8.23.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra firma M. datert 7.12.23:

HENDELSESFORLØP:

Forsikringstaker kjøpte og overtok boligen i september 2021. I forbindelse med salg av boligen i august 2023 avdekker takstmann større avvik på innvendige overflater langs yttervegg. Det registreres markant glippe mellom gulvlist og gulvflate.

Forsikringstaker blir opplyst om at bakenforliggende årsak overveiende sannsynlig kan ha sammenheng med råte i konstruksjon. Etterkant av befaringsfor takstmann har forsikringstaker åpnet lukket konstruksjon til krypkjeller. Etter kontroll av krypkjeller avdekkes det markant råteskade i stubbgulvkonstruksjon. Befaring av krypkjeller gjennomføres den 26.10.23.

(...)

ÅRSAKER / AVVIK:

Ved befaringsfor krypkjeller avdekkes det at krypkjeller er oppført uten fuktsperre på grunn. Langs hele frontvegg (sør-vest fasade) avdekkes det markant råteskade i svill, bjelker og stubbgulvkonstruksjon. I samme område måles det høye fuktverdier i gjeldende treverk. Ut mot yttervegg avdekkes det markant svekkelse i svill og bjelkelag. I hovedsak registreres det at svill er totalskadet samt bjelkene ut mot yttervegg har råte ca. 7cm inn i trevirke. I hovedsak avdekkes det at råteskader i stubbgulvkonstruksjon strekker seg 1,50 m inn lang bjelke. Ved befaringsfor avdekkes det kondensering opp mot stubbgulvkonstruksjon og med økt intensitet ut mot utvendige hjørner.

(...)

KONKLUSJON:

Årsak til skade råte i stubbgulvkonstruksjon. Bakenforliggende årsak ansees som overveiende sannsynlig svak konstruksjon. Årsakssammenheng settes på bakgrunn av svekket konstruksjon som følge av svak ventilering av krypkjeller og manglende fuktsikring mot fukt fra grunn.

Ved befaringsfor avdekkes det manglende fuktsperre på grunn. Krypkjeller er ventilert med 2.stk ventiler i grunnmur, hvor en ventil ikke ledes direkte til det fri. Bestemmelser i henhold til Byggeforskrift av 1949, er at rom under gulv skal være et tilstrekkelig ventilert luftrom av minst 60 cm høyde. I henhold til Sintef Byggforsk byggedetaljblad 521.203 er det nødvendig med ventiler i ringmur for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon. I henhold til tabell 231 er det nødvendig med minimum 6.stk ventiler i grunnmur som ledes ut i det fri.

For tilstrekkelig fuktsikring mot grunn må det etableres fuktsperre på grunn. På bakgrunn av skadeomfang av sopp- og råte i konstruksjon ansees det som overveiende sannsynlig at skade har utviklet seg over tid. Ut i fra det registrerte framstår utviklingstiden på minimum 20år. Alle råteskader er utviklingskader og en nøyaktig aldersversvurdering er soppangrep kan derfor være vanskelig. I henhold til Sintef Byggedetaljblad 521.203 er plastfolie mot grunn nødvendig for å oppnå tilstrekkelig for å forhindre avdunsting fra grunn, som stiger opp i stubbgulvkonstruksjon.

Adkomst til krypkjeller er nødvendig og i henhold til Sintef Byggedetaljblad 521.203 må adkomst under bjelkelag være på minst 0,5m samt i tillegg luke i grunnmur eller lem i gulv. I henhold til Byggeforskriften av 1949 skal rom under bjelkelag være på minst 0,6m. Det har ikke vært opprettet adkomst til krypkjeller i forkant av befaringsfor. I tillegg er deler av krypkjeller med lav høyde under 0,6m. Kryprom uten adkomst/-og inspeksjonsmulighet anses ririkonstruksjon fordi lufting og tilsyn er viktig for å registrere skadeutvikling

fra fuktig miljø.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 202 857.

Det ble også fremlagt et pristilbud fra A. Bygg datert 18.12.23 på kr 292 182 inkl. mva.

Kjøper har i det vesentlige anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av tilbakeholdte opplysninger om fuktskader i krypkjeller. Det ble i hovedsak vist til at takstmannen ikke ga nærmere opplysninger om krypkjellerens tilstand, og heller ikke hadde opplyst at krypkjelleren ikke var inspisert. Det ble anført at dersom takstmannen hadde inspisert krypkjelleren, ville skadene blitt avdekket. Kjøper har også anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at det ikke ble gitt risikopplysninger om krypkjelleren ved salget, og at utbedringskostnadene utgjorde 13,3 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 292 181, med tillegg av forsinkelsesrente fra 3.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket viste i hovedsak til at krypkjelleren var en lukket konstruksjon, uten tilgang/adkomst, slik at takstmannen ikke hadde forutsetninger for å befare eller avdekke forholdene. Videre ble det vist til at boligen var oppført i 1952, at det ikke ble opplyst om tiltak på grunnmur, fuktsikring etc. siden byggeår, samt at det ble opplyst om skjevheter i etasjeskille for bjelkelag over kryprom, og om risiko knyttet til rom under terreng.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, da det ikke var bevismessige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til fuktskader i krypkjelleren. Videre konkluderte sekretariatet med at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet fuktskader i krypkjelleren, som ble oppdaget i forbindelse med videresalg av boligen.

Nemnda har ved vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ingen holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold og det er heller ikke bevismessig grunnlag for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om fuktskadene i krypkjelleren. Sekretariatet fremholdt følgende om takstmannen måtte kjenne til de nevnte fuktskadene:

Takstmannens mandat var i dette tilfellet å utarbeide en tilstandsrapport på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Som det fremgår av tilstandsrapporten betyr dette i praksis at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten fysiske inngrep, og at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det fremgår videre at krypkjellere inspiseres dersom annet ikke er nevnt. Det samme fremgår under punktet "Rom under terreng". Her fremgår det også at risikokonstruksjoner, altså konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens, er benevnt.

I tilstandsrapporten er det ikke opplyst at krypkjelleren ikke er inspisert, til tross for at takstmannen neppe har inspisert den. Det er heller ikke gitt konkrete opplysninger om krypkjelleren som risikokonstruksjon. Under punktet om etasjeskillere er bjelkelag over kryperom vurdert, hvilket tilsier at takstmannen var kjent med at det var en krypkjeller. Under punktet om rom under terreng er ikke krypkjelleren spesifikt nevnt, men det er opplyst at rom i sokkeletasjen mot terreng er en risikokonstruksjon på grunn av usikker drenering.

Ettersom krypkjelleren i herværende sak mest sannsynlig ikke var tilgjengelig for inspeksjon, er vi av den oppfatning at manglende inspeksjon ikke kan anses som grovt uaktsomt. Det kunne ikke forventes at takstmannen skulle ha utført fysiske inngrep, og takstmannens undersøkelser var som nevnt begrenset til lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Etter sekretariatets vurdering er det uheldig at takstmannen ikke opplyste om at det ikke var adkomst til krypkjelleren, og at denne derfor ikke var besiktiget. Takstmannen kunne videre med fordel ha gitt mer konkrete opplysninger om den generelle risikoen som er forbundet med krypkjellerkonstruksjoner. Vi er imidlertid av den oppfatning at manglende opplysninger om disse forholdene ikke kan anses som grovt uaktsomt i dette tilfellet. I vurderingen er det tatt i betraktning at det ikke var noen luke eller annen adkomst for inspeksjon av krypkjeller, slik at det uansett ikke var aktuelt for takstmannen å gjennomføre nærmere undersøkelser. Videre har vi lagt vekt på at det ble opplyst om at rom i sokkeletasjen mot terreng er en risikokonstruksjon, og anbefalt kontroll ved jevne mellomrom for å sjekke eventuelle fuktproblemer.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Som også fremholdt av sekretariatet, er det uheldig at det ikke var opplyst om at det var krypkjeller og at denne ikke var inspisert, samt at det ikke var gitt mer konkrete opplysninger om risikoen knyttet til krypkjellere. Flertallet er likevel kommet til at det ikke kan anses grovt uaktsomt at disse opplysningene ikke ble gitt slik denne saken ligger an, jf. sekretariatets drøftelse over.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjør omkring 13,3 % av kjøpesummen, og flertallet legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet:

Saken gjelder en bolig oppført i 1952. Ved kjøp av en eldre bolig vil det alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader, og jo eldre boligen er, desto større er denne risikoen. Det er påregnelig at en brukt bolig på rundt 70 år ikke tilfredsstiller alle krav til byggeforskrifter og god håndverkerskikk. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at ingen drenering var registrert. Det ble samtidig opplyst at nødvendigheten av drenering hadde blitt vurdert i forbindelse med bygging av ny garasje og fjerning av oljetank i grunnen, og at entreprenøren mente at det ikke var nødvendig på grunn av garasjebygget og massenes beskaffenhet. Isolert sett kan dette tilsa at det ikke var noen særlig risiko forbundet med at det tilsynelatende ikke var noen drenering. Samtidig ble det under punktet om rom under terreng opplyst at rom i sokkeletasjen mot terreng er en risikokonstruksjon på grunn av usikker drenering, og at tilstandsgrad 2 var valgt på grunn av alder og på grunn av usikker drenering. TG 2 indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, og tilsier at det er påregnelig med tiltak på kortere sikt. Under tiltak/konsekvens, ble det anbefalt at det gjøres kontroller med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle fuktproblemer. Det ble med dette signalisert en risiko for fuktproblematikk knyttet til rom under terreng, og kjøper ble anbefalt å holde dette under oppsyn. For øvrig ble også bjelkelag over kryprom gitt TG 2, på grunn av skjevheter. Videre var grunnmur gitt TG 2, grunnet alder.

Sekretariatet oppfatter det slik at skadene og utbedringsbehovet har årsak i krypkjellerens konstruksjon, herunder manglende ventilering og manglende fuktsikring av grunnen. Selv om det ble gitt enkelte

betryggende opplysninger knyttet til drenering, altså bygningens fuktsikring, og opplyst at det ikke var påvist tegn til fukt i rom under terreng, ble det samtidig gitt risikoopplysninger relatert til drenering, fukt i rom under terreng og tilgrensende bygningsdeler. I tillegg er det snakk om en relativt gammel bolig, hvor det generelt må anses påregnelig at det foreligger større skjulte skader og utbedringsbehov, som en direkte følge av at boligen er oppført etter en annen byggeskikk, og at den består av eldre bygningsdeler.

(...)

Bestemmelsen er som nevnt forbeholdt de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder, påregnelig vedlikeholds- og utbedringsbehov, samt risikoopplysninger gitt ved salget, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, kan flertallet ikke se at boligen objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet til tross for at utbedringskostnadene er høye. Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er på det rene at selgeren må identifiseres med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, jf. Rt. 2001 s. 369 og LE-2021-48382. Spørsmålet er dermed om tilstandsrapporten har utelatt opplysninger om forhold ved boligen som takstmannen kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.

Kjøper har anført at takstmannen skulle ha opplyst at det var en krypkjeller, og at denne ikke var inispisert, samt opplyst om hvilken risiko som kan knyttes til slike krypkjellere. Mindretallet viser til mandatet i tilstandsrapporten som klart fastslår at krypkjellere er inispisert med mindre annet er nevnt. Videre følger det av mandatet at det under punktet "Rom under terreng" skal benevnes risikokonstruksjoner, dvs. konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Krypkjellere er uten tvil en slik risikokonstruksjon.

Mindretallet mener opplysningen om at det fantes en krypkjeller som ikke lot seg inspisere pga. manglende adkomst, og at krypkjellere som dette utgjør en risikokonstruksjon, er opplysninger som kommuniserer en tydelig risiko til potensielle kjøpere, og må anses å være opplysninger om forhold ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, sml. LE-2024-52800.

Spørsmålet er videre om takstmannen kjente eller måtte kjenne til disse omstendighetene. Mindretallet mener det ikke kan være særlig tvil om at takstmannen kjente til at det eksisterte en krypkjeller, og at denne ikke lot seg inspisere pga. manglende adkomst. Det vises til at forholdet er synlig for en fagkyndig ved at det var lett synlig lufteventil ved terrassen, samt at takstmannen har angitt at han har vurdert bjelkelag over kryperom under punktet om etasjeskillere. Mindretallet mener altså at takstmannen kjente til at det eksisterte en krypkjeller og at denne ikke lot seg inspisere pga. manglende adkomst, og at krypkjellere utgjør en risikokonstruksjon, men unnlot å opplyse om dette i tilstandsrapporten. Ettersom de utelatte opplysningene er å anse som vesentlige risikoopplysninger ved boligen, legger mindretallet til grunn at utelatelsen har virket inn på avtalen.

Mindretallet har derfor kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For mindretallet er det dermed ikke nødvendig å vurdere om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet går heller ikke nærmere inn på spørsmålet om utmåling av prisavslag, gitt flertallets konklusjon.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).