

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-96

3.2.2025

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

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

Flere forhold – fukt- og muggskader – dårlig vanntrykk – avvik ved sikringsskap – TG 2 og TG 3 – opplyst om lavt vanntrykk og "gjennomgående lav standard" – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Enebolig oppført i 1947 solgt for kr 5,9 mill. i oktober 2023. I tilstandsrapporten ble det opplyst at alle overflater burde oppgraderes både innvendig og utvendig, at bygget hadde "gjennomgående lav standard", og at boligen var gammel og bar preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. De fleste punktene i tilstandsrapporten ble gitt "mørk" TG 2 eller TG 3. I selgers egenerklæring ble det opplyst om fuktmerker i bodrom i underetasje og noe fuktinnslipp i garasjen, samt noe lavt vanntrykk. Etter overtakelsen oppdaget kjøper muggsopp og fukt under tapet på veggen i kjelleren og i 1. etasje. Kjøper oppdaget også at det var dårlig vanntrykk i boligen, samt at sikringsskapet var feilmontert. Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle opplysninger og at eiendommen ikke var i samsvar med forventbar stand. Foretaket avsto kjøpers krav og viste til at forholdene var påregnelige på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 367 660, krav om erstatning kr 72 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og muggskader, dårlig vanntrykk, og avvik ved sikringsskap, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1947.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en "innholdsrik enebolig over tre plan". Det fremgikk videre av salgsoppgaven at det forelå søknad om byggetillatelse for tilbygg/fasadeendring av bolig samt nybygg garasje og adkomstvei i 1991.

I egenerklæringen har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 1976, og at de har bodd der i 32 år. Selger har videre opplyst at ved utbyggingen av boligen i 1991 var noe av arbeidet gjort av egeninnsats.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at alle overflater burde oppgraderes innvendig og utvendig. Det ble opplyst at bygget hadde gjennomgående lav standard. Boligen var gammel og bar preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen ble solgt for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.10.23, og overtatt av kjøper den 3.11.23.

I forbindelse med oppussingen oppdaget kjøper fuktskader og sopp bak tapetet. Kjøper reklamerte over forholdet 17.11.23. Kjøper reklamerte også over dårlig vanntrykk den 19.12.23. Etter hvert ble det avdekket at sikringsskapet ikke var montert riktig, og dette ble reklamert over den 3.1.24.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Muggsopp og fukt under tapet i kjeller og 1. etasje

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje, og opplyste at det var fuktmerker i bodrom i underetasje. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen har selger krysset av på "Nei". På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade har selger krysset av på "Ja", og opplyst at det var noe fuktinnslipp etter regnvær i garasjen.

Utvendige forhold ble gjennomgående gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak") i tilstandsrapporten. Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon ble vurdert til "mørk" TG 2. Det ble opplyst at taktekking var fra 1991. Over halvparten av forventet brukstid var passert på taktekking og undertak. Vedrørende veggkonstruksjonen ble det opplyst det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflater ble oppgitt å være slitte og dårlige, og flere detaljer og finish var ikke tilfredsstillende.

Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 3 ("store eller alvorlige avvik"). Det fremgikk at hele takkonstruksjonen var gjenbygget, og det var ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det var begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og konstruksjonen hadde omfattende skjevheter. Det måtte etableres lufting/ventilering og kostnadsestimatet var på over kr 300 000.

Innvendige overflater ble også gitt "mørk" TG 2. Det ble bl.a. opplyst om normal bruks- og aldersslitasje, og at noe vedlikehold måtte påregnes i de fleste rom.

Punktet "andre innvendige forhold" ble også gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst om noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater, og at det måtte påregnes en generell oppgradering. Flere overflater, komponenter og bygningsdeler hadde oppnådd forventet levetid.

Drenering ble gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst om "Uviss type/alder fuktsperre", men mest sannsynlig eldre smøremembran og stedvis synlig drencplast. Det ble påpekt stedvis misfarging/fuktmerker. Rom under terreng ble gitt TG 1. Det ble opplyst om foretatt hulltaking.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper muggsopp og fukt under tapet på vegg i kjelleren og i 1. etasje.

Det ble utarbeidet en reklamasjonsrapport fra S. datert 19.12.23:

Basert på mottatte opplysninger ble det i forbindelse med oppussing av soverommet i kjelleren oppdaget fuktskjolder bak skapinnredning, mellom skapinnredning og dør samt i dørkarm. Understående bilder ble tatt av undertegnede på befaringsdagen og bekrefter fuktskjolder. Fuktsøk viser ingen forhøyede fuktverdier per tid.

(...)

Denne type skader skyldes erfaringsmessig ofte kondensproblematikk som følge av manglende/mangelfull ventilasjon og/eller kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Denne type avvik vil normal være mest fremtredende i nedre del av vegger, tilsvarende observerte skader.

Det fremgikk videre i rapporten at kjelleren fremsto med begrenset ventilasjon. Løsningen samsvarte isolert sett med normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet, men ville erfaringsmessig være for dårlig i eldre kjellere. Det ble konkludert med at skaden skyldtes svak ventilasjonsløsning i kjeller kombinert med kapillært fuktopptrekk i fundamenter og bærevegg. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 54 000.

Det ble i samme rapport vist til at det var avdekket muggsoppdannelse samt fuktskjolder under stuevinduet. Det fremgikk at det var synlige tegn til fukt i utforing for vindu, og at årsaken kunne

skyldes tidligere taklekkasje over vindu. Ved fuktmåling over og under vinduet ble det ikke registrert tegn til fukt. Det var heller ingen tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Det ble konkludert med følgende:

Basert på en helhetsvurdering vurderes fuktskjolder og muggsoppdannelse å sannsynlig være relatert til tidligere lekkasje fra tak. Dette kombinert med at vegg og tapet er montert for raskt etter lekkasje slik at fukt ikke i tilstrekkelig grad er tørket ut. Skadene vurderes å ha begrenset teknisk betydning, men anbefales å utbedres i forbindelse med forestående oppussing. Dette ved at plate med skader skiftes lokalt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 12 000.

I e-post fra S. av 14.2.24 fremgikk det bl.a. at det avdekkede forholdet ikke medførte at hele veggen måtte skiftes og isoleres på nytt. Skadene ble opplyst å være begrenset til et mindre område og lot seg utbedre lokalt.

2. Dårlig vanntrykk

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil/utført arbeid eller kontroll på vann/avløp har selger krysset av på "nei", men selger opplyste likevel om noe lavt vanntrykk.

I tilstandsrapporten ble vannledninger vurdert til "mørk" TG 2. Vurderingen var basert på alder, og det fremgikk at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg var passert. Det ble opplyst om noe redusert vanntrykk, og at anlegget burde kontrolleres av rørlegger.

Våtrommet i 2. etasje. ble generelt gitt TG 3. Det fremgikk at våtrommet måtte totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble gitt et kostnadsestimat på kr 100-300 000.

Våtrommet i kjeller ble også gitt TG 3. Det ble opplyst om behov for totalrenovering, med et kostnadsestimat på kr 100-300 000.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at vanntrykket var svært dårlig.

Kjøper har fremlagt korrespondanse mellom selger og nabo datert 6.6.12, som omhandlet påstand om ulovlig tilkobling til røranlegg.

I rapporten fra S. fremgikk det at det var konstatert dårlig vanntrykk. Skadetakstmannen skrudde på dusj i kjeller samt kjøkkenkran i 1. etasje., noe som resulterte i svakt vanntrykk fra kjøkkenkran. Det fremgikk av rapporten at det ikke kom noe vann ut av kranen på badet i 2. etasje. når kjøkkenvasken i 1. etasje. var på.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra K. Rør AS etter besiktigelse 11.1.24, hvor det bl.a. fremgikk at boligen hadde "ekstremt dårlig" vanntrykk.

Det ble fremlagt et pristilbud på kr 249 910, som omfattet etablering av ny grøft for vannledning og legging av nye vannledninger. Det fremgikk imidlertid i e-post av 16.1.24 at man kunne komme langt med kr 15-20 000 innvendig for å få frem rør.

3. Avvik ved sikringsskap

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget har selger krysset av på "ja" og opplyst at el-anlegg var gått over i 2023. Arbeidet var utført av en navngitt el-installatør. Det var videre krysset av "ja" på spørsmål om det foreligger samsvarserklæringer. Det ble opplyst at det var utført kontroll av el-anlegget for 10-15 år siden.

El-anlegget ble i tilstandsrapporten vurdert til "mørk" TG 2. Det fremgikk at tilstandsgraden var gitt ut fra en forenklet og begrenset kontroll, og at anlegget kunne ha feil og mangler som ikke var avdekket. Ved befaringen hadde selger opplyst at det var foretatt diverse oppgraderinger opp igjennom årene og at dette var utført av fagfolk. På spørsmål om det forekom at sikringene løses

ut var det svart "nei". På spørsmål om det var tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr var det svart "nei". Det ble også svart "nei" på spørsmål om det var tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke var tette.

Kjøper avdekket avvik ved sikringsskapet etter overtakelsen, og fremla e-post fra elektriker hvor det fremgikk at sikringsskapet ikke var montert riktig, da dette var av plastikk. Sikringsskap i bolig skulle være materialer av stål. Det ble oppgitt kostnader på ca. kr 6 000.

Kjøper har også krevd erstatning for tapte leieinntekter, og har forklart at de hadde tenkt å leie ut praktikantdel fra januar 2024, men at dette ikke var mulig på grunn av sopp og dårlig vanntrykk. Kjøper har lagt ved fire lenker til Finn-annonser for å dokumentere sitt erstatningskrav.

Kjøpers krav om prisavslag ble fremstilt slik:

Utbedring av fukt og sopp i underetasjen kr 54 000 inkl. mva.

Utbedring av fukt og sopp i 1. etasje. kr 15 000 inkl. mva.

Utsifting av stikkledningen kr 249 910 inkl. mva. pluss kr 33 750 inkl. mva. for snekkerarbeid innvending, pluss rørleggerarbeid innvendig til 15-20 000 kr inkl. mva. (Her legges til grunn 15 000)

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med avtalen og/eller det som kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det ble vist til at avviket skyldtes fuktopptrekk fra grunn og mangelfull ventilasjon. Ut ifra opplysningene i salgsoppgaven hadde kjøper ingen forutsetninger til å forvente at boligen ville mangle tettesjikt mot grunnen og sannsynligvis ha mangelfull ventilasjon i forhold til bruken. Fukt- og soppskadene i 1. etasje skyldtes ikke aldersmessig forringelse, men at det var gjort en feil da en lekkasje ble utbedret. Kjøper har anført at ventileringen av takkonstruksjonen ikke hadde noen relevans for forventninger til ventilasjon av boligens beboelsesrom. Kjøper har også anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og kjøper viste til at selger ikke hadde opplyst om lekkasjen, og at svakt vanntrykk var underkommunisert. Det ble vist til at naboene var klar over at vannledningen var i dårlig stand, og ifølge kjøper hadde selger kjent til en uenighet med naboene om utbedring av vannledningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 367 660, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 72 000, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det var gitt konkrete opplysninger om de reklamerte forholdene. Det ble vist til at våtrom var gitt TG 3 og at øvrige forhold reklamasjonen gjaldt var gitt "mørk" TG 2. Kjøper ble opplyst om redusert vanntrykk og anbefalt ytterligere kontroll av rørlegger. Det var opplyst at alle overflater burde oppgraderes. Årsaken til forholdene var boligens alder, og boligen hadde normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Det elektriske anlegget ble gitt "mørk" TG 2, og det var ikke avdekket avvik fra de opplysningene som er gitt og fra hva kjøper kunne forvente. Det var heller ikke gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at forholdene ikke var upåregnelige for kjøper, i lys av de omfattende risikopplysningene som ble gitt ved salget. Hva gjaldt vanntrykk, viste sekretariatet særlig til FinKN 2024-635. Avvik ved el-anlegget var under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin avgjørelse til at forholdene ikke var upåregnelige for kjøper etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble i det alt vesentlige vist til de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Hva gjaldt vanntrykk, viste sekretariatet særlig til FinKN 2024-635. Avvik ved el-anlegget var under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har i nemdsanmodningen anført at ventileringen av takkonstruksjonen ikke har noe relevans for kjøpers forventninger knyttet til ventilasjon av boligens beboelsesrom. Det anføres også at naboene var klar over at vannledningen var i dårlig stand. Det er videre fremlagt uttalelse fra nabo, og ytterligere kommentarer fra kjøper.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer etter nemndas oppfatning ikke noe i nemdsanmodningen som rokker ved dette. Spørsmålet om vanntrykk og naboenes kjennskap kan best belyses ved umiddelbar bevisføring. Når det gjelder ventilasjonen, må det foretas en samlet vurdering av forventningsbildet: Sentralt vil her være at boligen ble solgt med "gjennomgående lav standard", og at de aller fleste forhold var gitt "mørk" TG 2 og TG 3. Det foreligger ingen spesifikke tilsikringer av ventilasjonen som skulle tilsi høyere forventninger.

Nemnda bemerker at det for et ev. erstatningsspørsmål for tapte leiekostnader i denne saken ikke nødvendigvis kan oppstilles krav om en inngått kontrakt for å dokumentere tap. Ettersom det ikke foreligger mangel i saken, og dermed ikke er aktuelt med erstatning etter avhl. § 4-14, går nemnda dog ikke nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).