

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-98

3.2.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved drenering – vanninnsig og fuktskader – takstansvar? – TG 2 – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 6,01 mill. i september 2021. I boligens salgsprospekt ble det opplyst at boligen hadde hatt "flere oppgraderinger" og at den fremsto i generelt i god stand, og bar preg av godt vedlikehold. I tilstandsrapporten ble drenering, renner, nedløp og beslag gitt TG 2. Det ble opplyst at det var observert Platon utvendig fuktsikring med topplist. I tillegg opplyste selger i egenerklæringen om "Noe fukt murvegg på vaskerom (...) Tror ikke det fukt nå". Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninnsig, mugg og sopp/råte i kjelleren, som skyldtes manglende Platon på utside av grunnmur. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdet i alle tilfeller utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene forut for salget, og at det var opplyst at takstmann ikke hadde befart undersiden av terrassen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 318 939, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1984.

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

STANDARD

(...) Boligen ble oppført i 1984 og har siden byggeår hatt flere oppgraderinger. Innvendig holder boligen en gjennomgående god standard. Boligen framstår generelt i god stand, og bærer preg av godt vedlikehold.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæring er ikke mottatt før utarbeidelse av rapporten (...)

(...)

KONKLUSJON

(...) **Det er i rapporten bemerket forhold knyttet til:**

Noe pussavskalling på hjørne av grunnmur mot nord TG:2

Tegn til løse fuger i dusjnisje og motfall til sluk på bad 2. etasje. TG:2

Ødelagt belegg på gulv på vaskerom TG:3

Noe fuktskjolder på overflater på vaskerom TG:2

Manglende rekkverk på innvendig trapp TG:2

Råte og fuktskjolder på underside av bjelklelag til balkong 2. etasje. TG:3 (...)

(...)

GRUNNMUR TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur av lecablokker, utvendig pusset.

Det ble på befaringen registrert noe pussavskalling på utvendig grunnmur ved inngangsparti. Dette kan sees i sammenheng med malingsavskalling på innvendig grunnmur ved tørketrommel på vaskerom. TG:2

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige setninger som ansees å ha betydning for konstruksjonens sikkerhet, men "normale setninger" pga. alder må påregnes.

Tilstandsgrad settes ut fra alder, selv om konstruksjonen meget vel kan stå i 100 år til.

(...)

DRENERING TG 2

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

Beskrivelse

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra boligens alder og normal byggeskikk for perioden, antas det å være perforerte drenerør i plast.

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.

Det ble på befaringen ikke gjort observasjoner som tilsier at drenering og utvendig fuktsikring ikke opprettholder tiltenkt funksjon. Dreneringen er antagelig fra byggeår.

TG settes med bakgrunn i alder sett opp mot statistisk forventet levetid.

Levetid

I følge NBI er normal levetid for nedgravd drencsystem 20 til 60 år. Påsmurt utvendig fuktsikring vil forvitte over tid, avhengig av påvirkning fra elementene. Taknedløp ført ned i grunnen fordrer at vannet siles for organisk materiale. Drencsystemets levetid er sterkt avhengig av plassering av og beskaffenheten på fundamenterende og tilfylte masser, om det er brukt filterduk, mengden og typen tilførte finstoffer fra grunnen og gjennom tilkoblede taknedløp m.v.

(...)

RENNER, NEDLØP OG BESLAG TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i plast. Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige mekaniske skader eller lekkasje. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter uten at det ble oppdaget på befaringen.

TG settes med bakgrunn i alder.

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i plast er 25 til 50 år.

(...)

TERRASSE, BALKONGER OG UTVEDIGE TRAPPER TG 1

(...) **Terrasse:**

Til boligen er det en 10 kvm vestvendt terrasse med tilkomst fra hagestue. Terrassen er antagelig bygget i trykkimpregnerte materialer.

Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Terrassen er i god stand. Undersiden av terrassen er ikke inspisert.

Terrasse:

I fbm hagestue er det en 13 m2 terrasse. Deler av terrassen er overbygget. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Terrassen fremstår i grei stand. (...)

(...)

ROM UNDER TERRENG TG 2

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

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjelleren har tilkomst via to innvendige trapper og utvendig kjellerhals. Takhøyde i kjeller er 2,23m.

Det er ikke rømningsvindu i kjeller men to trapper og dør ut til hage.

Det ble på befaringen registrert noe fuktskjolder på vegg i bod. Det ble ikke målt fukt på befaringdagen. Fuktskjoldene kan være av eldre dato.

De fleste vegger i kjeller er innkledde, og noen gulv er oppforet. Innkledde vegger og oppforet gulv i kjeller under bakkenivå anses for å være en risikokonstruksjon, og stiller krav til en vellfungerende drenering for å unngå fukt i lukkede konstruksjoner.

Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å avdekke fukt inne i konstruksjonen. Det ble på befaringen ikke registrert tegn til fukt ved inspeksjon av innvendige overflater. Risiko for fukt må sees i sammenheng med tilstand og alder på drenering.

TG settes med bakgrunn i alder på drenering sett i sammenheng med innkledde vegger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1989, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom hadde selger krysset av "ja" og opplyst:

Noe fukt murvegg på vaskerom ifm damputkast tørketrommel. Sprekker i gulvoverflate vaskerom. (...) Noe fukt i hjørne hobbyrom u etasje før flytting av takrenne til utestue 2010. Tror ikke det fukt nå.

Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasje/kjeller. Videre var det krysset av "nei" på spørsmål om ufaglærte hadde gjort arbeider som normalt burde utføres av faglærte, f.eks. på drenering.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,01 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 13.9.21 og 14.9.21, og overtatt av kjøper den 20.6.22.

I overgangen juli/august 2023 oppdaget kjøper vanninnsig, mugg og sopp/råte i kjelleren. Det ble reklamert overfor foretaket.

Kjøper meldte også inn skaden til sin bygningsforsikring hos Tryg, som rekvirerte byggefirma F. for befaring og vurdering. I skaderapporten sto det bl.a.:

HVA FORÅSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Ft melder inn vannintrengning utenfra.

Ved befaringssdag så stemmer dette, tydelig fuktskader på spongulv og fuktighet på leca blokker med saltutslag på noe. Dette er mest sannsynlig en skade som har pågått over et par år.

Her er vanninntrengning utenfra gjennom grunnen som er årsak.

Bakenforliggende årsak er manglende Platon på grunnmur utside.

(...)

ANBEFALTE TILTAK (...)

Her bør det utbedres ang Platon og kontroll av drenering rør. (...)

(...)

SKADEOMFANG

Gulv i bod og bod1 er fuktig ca 14,9m². Noe er tydelig fukt skadet ca 2m².

Byggefirma F. priset innvendige utbedringsarbeider til kr 129 668,21 inkl. mva., pluss et påslag på 15 % av totalsummen.

Byggefirma L. priset arbeider med de- og remontering av terrasse og bjelkelag, samt midlertidig bæring til hagestuen til kr 169 797,94 inkl. mva. Videre priset byggefirma L. grave- og drengarbeider i det aktuelle området til kr 97 725 inkl. mva.

Kjøper har forklart at totale utbedringskostnader kom på kr 318 939 inkl. mva.

Foretaket har vist til selgers forklaring:

Forsto ikke helt hva dette dreide seg om, så jeg kontaktet kjøper i går og gikk en befaring.

Saken gjelder innsig av vann fra yttervegg i kjeller.

Kan opplyse at vi opplevde noe fukt i hjørne for ca 13 år siden. Vi oppdaget da at takrenne fra overbygg vendte inn mot bygningskroppen. Takrenne ble vendt riktig vei og siden har vi ikke hatt noe problemer med fukt her. Dette er også nevnt i egenerklæringen (...)

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var lett synlig for selgers takstmann at det manglet platon/grunnmursplast på deler av grunnmuren, og at dette var noe han måtte ha kjent til. Det ble også pekt på at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 318 939, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdet. Takstmannen hadde gitt klare risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene, og det ble informert om at han ikke hadde befart undersiden av terrassen. Det var tilsynelatende her grunnmursplasten hadde stoppet. Det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, kom sekretariatet til at det forelå forventningsavvik i saken, men at lovens vesentlighetskrav ikke var oppfylt. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette er nemnda enig i og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar. Om dette er det bl.a. uttalt følgende:

Det kjøper har anført, er at det var lett synlig for takstmannen at det manglet platon/grunnmursplast i det aktuelle området, og at dette var noe takstmannen måtte ha kjent til.

Foretaket har påpekt at takstmannen informerte om manglende inspeksjon under terrassen. Slik sekretariatet forstår sakens faktum, var det trolig den vestvendte terrassen på 10 kvm med tilkomst fra hagestuen som takstmannen siktet til med denne opplysningen – ikke den 13 kvm store terrassen ved inngangspartiet på boligens forside/sydside, hvor det altså har vist seg at det manglet platon/grunnmursplast. Hva takstmannen rent faktisk har undersøkt er likevel noe uklart, og vi har som kjent ikke anledning til å utspørre takstmannen om dette. Det er ikke lagt frem uttalelser fra takstmannen selv.

Bildene i skaderapporten kan tyde på hagestuen og terrassen er bygget nokså høyt over bakkenivå, slik at fremkommeligheten i utgangspunktet burde være nokså god. Når det er sagt, er det uklart om eventuelle lagrede gjenstander eller andre hindringer kan ha vanskeliggjort nærmere inspeksjon da befaringen ble gjort. Dette er ikke nærmere belyst.

Det er ellers ikke lagt frem skisser eller forklaringer som angir akkurat hvor stort området uten platon er. Som nevnt oppfatter vi at det er tale om et forholdsvis begrenset område på boligens forside/sydside, men vi ser ikke bort ifra at det kan tenkes å ha en viss betydning for vurderingen av synbarheten om det f.eks. er tale om et strekk uten platon på 2 eller 8 meter. Vi kan ellers ikke se at byggefirma F. eller andre bygningssakkyndige har kommentert forholdets synbarhet på befaringstidspunktet, sett opp mot de undersøkelser som det legges opp til i relevant NS (Norsk Standard).

Alle forhold tatt i betraktning, er det såpass stor usikkerhet knyttet til forholdets synbarhet på befaringstidspunktet at vi ikke kan legge til grunn at takstmannen opptrådte ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet vil hertil bemerke at vi kun kan vurdere saken på bakgrunn av de dokumentene som legges frem for oss. Om vurderingen eventuelt kan stille seg annerledes dersom uklarheter i kan vi ikke ta stilling til.

Slik saken er dokumentert for oss, er det ikke sannsynliggjort at vilkårene for takstidentifikasjon er til stede.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan tiltre sekretariatets begrunnelse. På bakgrunn av bildene i saken kan nemnda ikke konkludere med at det var grovt uaktsomt fra takstmannens side å ikke omtale det manglende området med platon/plast. Nemnda finner heller ikke at nemndsansmodningen i tilstrekkelig grad klargjør de springende punkter i saken: Hvor manglet plast, hvor mye manglet og hvor lett tilgjengelig adkomst/synlig var dette? Nemnda utelukker ikke at ytterligere bevisføring omkring spørsmålet – herunder uttalelse fra takstmannen – kan bidra til å stille saken i et annet lys, men per nå er det faktiske bildet såpass uavklart at nemnda mener kjøper ikke har dokumentert sitt mangelskrav etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).