

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-654

10.7.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – manglende varmekabler – fukt i kjeller – opplyst om multimur (TG 2) – korrekt utført hulltaking? – takstansvar? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-15.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.11.22. Ved salget ble det opplyst om at det var varmekabler i hele underetasjen, og at grunnmuren hadde en multimur-lignende konstruksjon. Boligens gulvoverflater, konstruksjoner og grunnmur ble vurdert til TG 2. Rom under terreng og drenering ble gitt både "TG 0 og 1" og TG 2. Det ble opplyst at det var foretatt hulltaking uten å finne forhøyede fuktverdier, men at konstruksjonen hadde høyere skadeomfang ved fuktpåkjønning, og krevde oppfølging med jevnlig ettersyn. Det ble videre påpekt bl.a. riss/sprekker i grunnmur, manglende topplis og fuktsikring, samt dårlig terrengfall. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var varmekabler i deler av vaskerommet i kjelleren, og under oppussing avdekket kjøper fuktskader i kjelleren. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger, og at forholdene var upåregnelige. Fagkyndig påpekte at ettersom det var tale om multimur-konstruksjon (fylt med byggskum), hadde fuktmålingen som selgers takstmann utførte før salget kun målt luften i hullet som var åpnet. Dersom selgers takstmann hadde målt fuktinnhold i bunnsvillen, ville det ha blitt avdekket fukt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at varmekablene utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 725 025, krav om erstatning for tapte leieinntekter kr 56 665, advokatutgifter kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende varmekabler og fukt i underetasje, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1985.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "*stor og pen*". Det ble gjentatte ganger opplyst om varmekabler i gulvet i "*hele underetasjen*".

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 1985. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og kommenterte:

Innerst i kjelleren ble utbedret ved at vi fjernet trapp så lå mot grunnmur og drenerte.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade svarte selger "*ja*" og oppga "*lekkasje under døra fra takrennen*". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade svarte selger "*ja, kun faglært*" og kommenterte "*bytte av gulv og*

rekkeverk".

I tilstandsrapporten ble vaskerom i underetasje vurdert til TG 2, i hovedsak begrunnet med alder. Det ble påpekt sprekker i gulvbelegg under vv-bereder, manglende fuktsikring på vegg bak utslagsvask, og at innredning stedvis bar preg av alder/slitasje.

Rom under terreng ble gitt følgende vurdering i tilstandsrapporten:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater med fliser og varmekabler. Veggflater med tapet og malte, slette flater. Himlingsflater med takess himlingsplater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i kjellerstue.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Overflater gulv: Det er registrert stedvise sprekker i gulvet i "boddelen" av vaskerommet. Årsaken er ikke vurdert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Grunnmur er vurdert til å være oppført som Multimurlignende konstruksjon. Erfaringsmessig har denne typen grunnmurskonstruksjon høyere skadeomfang ved fuktpåkjennning enn andre. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 63,4 %, temperatur 18,0 grader C og duggpunkt 11,0 grader C.

TG IU

Overflater vegger: Deler av overflatene i kjellerstuen var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. inventar.

Punktet "*Grunnmur, fundamenter*" ble gitt TG 2, og det ble opplyst om alder fra byggeår og grunnmur i multimur eller lignende. Det ble påpekt riss/sprekker ved vaskeromsdør som krevde jevnlig ettersyn. Om dreneringen fremgikk følgende:

Drenering

Drenering fra byggeåret. Tilnærmet flat tomt i tre nivåer.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

TG 2

Vann fra yttertak og bortledning: Vann fra balkong har kun utkast og er ikke ledet forsvarlig bort fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Grunnmuren mangler stedvis fuktsikring. Topplist mangler enkelte steder. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner: Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG 2 settes for å belyse risiko.

Boligen ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.11.22, og overtatt av kjøper den 30.1.23.

I forbindelse med befaring av eiendommen på overtakelsen ble det avdekket at kun en mindre del av vaskerommet i underetasjen hadde varmekabler. Kjøper reklamerte overfor foretaket i e-post datert 8.1.23.

Under oppussing av boligen avdekket kjøper også fuktmerker i ytterveggen i underetasjen. Kjøper reklamerte overfor foretaket i en e-post datert 15.8.23. Kjøper måtte da innstille arbeidet med å omgjøre underetasjen til en utleiedel på 45 m2 med uteplass og biloppstillingsplass.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport fra B. AS datert 25.5.23, hvor det fremgikk:

Konklusjon:

Opplysninger i salgsdokumentene gir forventninger om at det er varmekabler i hele gulvet på vaskerommet. Opplysningene vurderes som villedende. For å imøtekomme forventningene som er gitt i salgsdokumentene må det legges varmekabler på hele gulvet.

B. Elektro har gitt tilbud for legging av varmekabler på hele vaskerommet, som i befaringsrapporten ble oppgitt til totalt kr 146 375 (kr 116 250 + 30 125).

Kjøper har også fremlagt befaringsrapport fra B. AS datert 7.9.23 som gjaldt drenering/fukt i kjeller. Det hitsettes fra rapportens konklusjon:

I forbindelse med oppussing av underetasjen oppdaget ny eier fukt merker i ytterveggen i underetasjen.

Veggene i underetasjen er satt opp med prefabrikkert multimur. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det trenger seg vann inn gjennom betongmuren, vil gipsplatene og treverket absorbere fukt og få skader.

Opplysningen i tilstandsrapporten sier at veggene under terrengnivå er en risikokonstruksjon, men med ved hjelp av målinger er det ikke funnet fukt i veggene. Dette gir et uriktig bilde av den faktiske tilstanden i veggen. Undertegnede vurdering av at ved måling av fukt i veggen ble det ikke benyttet korrekt metode. Dette er årsaken til at takstmann ikke har funnet fukt i veggen

For å utbedre årsaken til fuktinntrengingen må dreneringen legges om. Dette medfører riving og gjenoppbygging av terrassen på kortsiden av boligen. Utbedring av fuktskader i ytterveggen utføres ved å fjerne den indre del av veggen; to gipslag og mellomlaget av byggsaum. Veggen gjenoppbygges.

B. AS omtalte hulltakingen som var foretatt av selgers takstmann:

Som vist over er det gitt flere risiko opplysninger om et det er potensiale for fuktproblemer i vegger mot terreng. Det er også opplyst at de fysiske målingene som ble utført viser at veggene er tørre.

Veggen er fylt med polyuretanskum (byggsaum). Når man borer hull i denne type vegg vil man kun måle luften i det hullet som er åpnet. Eventuell fukt i konstruksjonen vil ikke bli registrert. Undertegnede vurdering et at måling av luftfuktigheten i denne type vegg ikke tegner et riktig bilde av fukt i konstruksjonen. Om takstmann hadde målt fuktinnholdet i bunnsvillen ville det blitt avdekket at det er fukt i veggen.

B. AS ga pristilbud for utbedring av fuktskadene på totalt kr 588 750. Arbeidene omfattet utbedring av drenering, riving og gjenoppbygging av terrasse og utbedring av fuktskader i vegger i underetasje.

I senere e-post fra B. AS av 8.5.24 fremgikk:

En multimur konstruksjon er en murvegg som på innsiden er isolert med byggsaum. I tillegg er det stenderverk og topp og bunnsvill i treverk. Om takstmann hadde boret et nytt hull litt lengre ned mot gulvet hadde det vært mulig å måle fuktinnholdet i treverket i bunnsvillen og på den måten avdekket at det er fukt i konstruksjonen. Formålet med hulltaking er å finne ut om det er fukt i konstruksjonen. Dette gjøres best ved å måle fuktinnholdet i treverket som er innebygget i veggen. Takstmann har i dette tilfellet målt fuktinnholdet i luften i og funnet relativ luftfuktighet på 64%. dette er ikke skadelig høyt fuktinnhold i luften. Men luften i en lutimur sirkulerer ikke fritt i konstruksjonen. Det vil si at målingen kun representerer fuktinnholdet for det punktet som målingen ble tatt på. Denne type måling vil derfor ikke gi et korrekt bilde

av fukttilstanden i veggen. Slik jeg vurderer det så er dette kunnskap som er obligatorisk for fagfolk som utfører denne type tjenester.

Foretaket innhentet en vurdering fra takstmann Ø.:

Multimur støpt grunnmur består av betong og multielementer som er laget av to gipsplater med en kjerne av polyuretanskum, et såkalt sandwichelement. Disse elementene ble produsert på fabrikk med spikerslag i svill innbakt i elementet fra fabrikk. Det vanlige er at den synlige gipsplaten inn mot rommet blir sparklet og malt eller at det blir montert panel rett utenpå gipsplaten. Det er mulig da det er lekter/spikerslag innbakt i elementet rett bak gipsplaten. I bunnen av multielementet er det en tynn tresvill. Vanligvis ble multimuren satt opp før det ble lagt påstøp på kjellergulvet. Det vil si at tresvillen i elementet ofte ligger under gulvets gulvnivå. Man vil derfor ikke treffe svilla ved boring helt nederst på veggene, selv om man fjerner fotlist, noe man ikke gjør ved denne type undersøkelser. Det er også viktig å påpeke at i denne boligen er multimuren påforet på innsiden med 48 mm lekter og plater. Det vil si at det er langt inn til selve multielementet. Selv om takstmann boret helt nede ved gulvet måtte han bore gjennom plate samt en 48 mm utforingslekt (svill som det ikke er påvist fukt i) før boret nådde elementet. Det ville derfor være umulig å nå "multimursvilla" med pigger (hammer Elektrode) gjennom et 73 mm hull. Av den grunn var det umulig for takstmannen å oppdage dette uten omfattende destruktive inngrep i veggen.

Det følger av takstforskriften at det skal tas hull der det erfaringsmessig forekommer skader. Det er følgelig ikke et krav at hullet skal tas ned mot bunnsvill, men dette nevnes som et eksempel. Når det i takstforskriften står "bunnsvill", tilsvarer dette svill i multielementet som i dette tilfellet ligger dypt, samt innenfor en 48 mm utforingsvill og dermed utilgjengelig for fuktmåling. Dette kommer tydelig frem på bildene som er tatt etter at konstruksjonene er åpnet.

B. AS kommenterte saken på nytt i e-post av 12.6.24:

Det påpekes at multimuren er påforet med 48 mm på innsiden. Dette er noe huseier har montert i ettertid.

Bunnsvillen som jeg målte fuktighet lå opprinnelig ca. 3 cm over ferdig gulv og ville vært tilgjengelig gjennom et 73 mm stort hull, selv uten å demontere gulvlistene.

Bilder i rapporten viser at bunnsvillen ligger lavere enn 3 cm over gulvet. Årsaken til dette er at huseier har støpt på gulvet etter innflytting.

Til dette kommenterte takstmann Ø. følgende:

Jeg har jo ikke vært på befaring så jeg kan ikke være for bastant, men en fotlist er minst 58 mm høy. Det vil si at man etter å ha boret hull måtte grave ned i polyuretanskummet gjennom et 73 mm hull for å komme til svilla og sette piggene fra hammer Elektroden i svilla. Det er ikke så lett. Jeg tenker det ikke er noe vi er pålagt.

Kjøper har også fremlagt utleieannonser fra Finn.no for tre sammenlignbare leiligheter der månedslønnen var satt til kr 11-12 000 for å dokumentere tapte leieinntekter i reparasjonstiden. Ifølge foretaket har selger ikke kjent til at det forelå fuktskader i boligen. Det var heller ikke gitt uriktige opplysninger om varmekabler.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved eiendommen som følge av manglende varmekabler og fukt i underetasjen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger måtte kjenne til avvikene som var påberopt av kjøper. Kjøper anførte at selgers takstmann ikke hadde gjennomført hulltaking på riktig måte, og viste til forskrift til avhendingslova § 2-15, og NS 3600:2018 pkt. 5.3. Det var videre registrert avvik ved leiligheten som ikke var i samsvar med kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 725 025, etter fradrag for egenandelen. Kjøper har i tillegg fremsatt krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 56 665, og advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdene ved eiendommen ikke medførte mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Varmekablene var utskiftningsklare, og det var påregnelig med

utbedringsbehov ved dreneringen. Det var opplyst om betydelig risiko for fukt i underetasjen, gitt klare risikoopplysninger om multimur, og takstmannen hadde ikke påvist fuktutslag. Det var ikke grunnlag for å si at selgers takstmann "måtte" forstå at hulltaking skulle foretas på en annen måte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at manglende varmekabler utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8, jf. bl.a. FinKN 2023-727. Når det gjaldt fukt i kjelleren, kom sekretariatet under tvil til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 75 000 for varmekablene, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14 og fal. § 21-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at manglende varmekabler utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Det er vist til bl.a. FinKN 2023-727. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Spørsmålet blir om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for så vidt gjelder fuktproblematikken i underetasjen. I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Johannessen – bemerkter:

Flertallet viser til at sekretariatet under noe tvil har kommet til at det avdekkede forholdet ikke utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det er i konklusjonen bl.a. vist til følgende:

Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper forstå at han overtok en nokså stor risiko for mulige feil og avvik ved boligen. Etter det vi kan se er det gitt tydelige risikoopplysninger om både svakheten og skadepotensialet ved bruk av multimur og risikofaktorene ved dreneringen ellers. For å utbedre årsaken til fuktinntrengningen i saken her, har B. AS foreslått at dreneringen må legges om. Etter det sekretariatet kan se, er det et tiltak som allerede var nødvendig og påregnelig for kjøper utfra tilstanden ved eksisterende drenering.

Slik vi vurderer saken, er kostnadene som kjøper har krevd dekket ikke nødvendigvis utenfor det kjøper måtte påregne i lys av boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt. Se til sammenlikning FinKN 2023-278 som gjaldt en bolig med en 44 år gammel drenering. Takstmannen ga drenering TG 2, men rom under terreng TG 0 og TG 1 på bakgrunn av fuktmåling og hulltaking. Kjøper påviste senere fuktskader som medførte utbedringskostnader på i overkant av 1 million. Nemnda fant at det forelå "fundamentale mangler" utover det en kunne forvente av utbedringskostnader ut ifra aldersbetraktning alene, selv om en måtte ta øvrige opplysninger i betraktning.

Se også FinKN 2023-602 hvor kjøper kort tid etter overtakelsen måtte utbedre boligen for i nærmere kr 2 millioner etter å ha avdekket omfattende fuktskader i hele underetasjen. Nemnda la særlig vekt på at det ble gitt misvisende og betryggende opplysninger i salgsdokumentene; både hva gjaldt fuktskader, risikoen ved byggemåten og dreneringens utforming.

I motsetning til de nevnte sakene, ble kjøper her gitt tydelige opplysninger om multielementenes egenskaper og risiko, samt gitt en særlig oppfordring til å ta høyde for at det kunne foreligge forhøyet risiko for fuktproblematikk i underetasjen. Det til tross for at gjennomførte visuelle og fysiske undersøkelser ikke avdekket fuktproblematikk. Vi vil her særlig fremheve at det var svakheter ved dreneringen på salgstidspunktet, og at den allerede da må ha fremstått som utilstrekkelig for kjøper. Se til sammenlikning FinKN 2023-858 hvor drenering og konstruksjon under terreng ble vurdert til TG 3 fordi takstmannen hadde funnet fukt som kunne tyde på "svakheter med dreneringen", "problemer med dreneringen" og at "forventet gjenværende brukstid [for dreneringen] er overskredet". Vi bemerker at risikobildet likevel ikke synes like godt beskrevet for kjøper i saken her, og at opplysningene kjøper er forelagt, indikerer at det både kan, og eventuelt også er nødvendig å utbedre dreneringen for å unngå funksjonssvikt.

Også flertallet har funnet vurderingen tvilsom, men ut fra de gitte risikoopplysningene i saken har flertallet kommet til samme resultat. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Sekretariatet har videre vurdert spørsmålet om takstansvar, jf. avhl. § 3-7. Det springende punktet er om takstmannens hulltaking må bedømmes som forsvarlig gitt at multimur er en risikokonstruksjon. Sekretariatet har – under tvil – kommet til at det ikke foreligger en mangel på dette grunnlaget etter avhl. § 3-7. Det er bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil bemerke at takstmannen har foretatt fuktmåling ved hulltaking, og kan i utgangspunktet ikke se at det er dokumentert avvik fra forskriften. I forskriften § 2-15 er det angitt at "Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv." Utover dette, er det ikke angitt krav til hvor eller hvordan hulltaking skal foretas, heller ikke i en situasjon som denne. Vi kan følgelig ikke se at forskriften er brutt.

Spørsmålet er etter dette om selgers takstmann "måtte" forstå at hulltaking skulle ha blitt foretatt på en annen måte, ettersom det var en multimur-konstruksjon. Vi viser til at begrepet "måtte kjenne til" er tolket som et vilkår om grov uaktsomhet, jf. bl.a. FinKN 2020-544.

Sekretariatet har funnet denne vurderingen tvilsom. Vi bemerker at vi er noe usikre på om takstmannen skulle avdekket at hulltaking ikke var egnet til å påvise fukt ettersom det var tale om multimur. Vi viser i denne forbindelse til at samme problemstilling ble drøftet i FinKN 2023-602, hvor nemnda tiltrådte sekretariatets begrunnelse:

"Vi forstår det dermed slik at fuktnivåene mest sannsynlig ville ha blitt avdekket dersom takstmannen hadde foretatt en alminnelig aktsom fuktmåling ved sin befaring i forbindelse med salget. Etter sekretariatets oppfatning må takstmannens aktsomhet ved fuktundersøkelsene også skjerpes der det foreligger multimurselementer og utforede kjellervegger, og kjøper må kunne stole på at takstmannens undersøkelser i utgangspunktet er utført i tråd med mandatet og normale metoder. Kjøper må etter sekretariatets oppfatning også kunne forvente at takstmannens undersøkelser strekker seg utover stikkprøve i ett rom, der konstruksjonen er bygget på en særlig utsatt måte slik som i denne saken, og dreneringen allerede har nådd en såpass høy alder.

(...)

Videre hadde takstmannen heller ikke beskrevet risikoen for at fukt i multimur kan være særlig vanskelig å avdekke ved bruk av normale fuktmålerutstyr ved en slik forenklet vurdering takstmannen skal foreta ved utarbeidelse av en tilstandsrapport ved et boligsalg. Takstmannens beroligende opplysninger om at det ikke var funnet fukt vil for en kjøper dermed kunne gi en misvisende trygghet om at fuktmålingene gir et realistisk bilde over den faktiske tilstanden, dersom takstmannen ikke samtidig beskriver den store risikoen som foreligger for at det allerede kan ha oppstått skjult fukt i multielementene."

Til forskjell fra hva som var tilfellet i nemndssaken, ble det i nærværende sak som nevnt foretatt hulltaking, uten å avdekke fukt. Det ble i tillegg gitt flere opplysninger om multimur, herunder spesifikke og konkrete risikoopplysninger om egenskapene og svakhetene ved bruk av multimur. Slik vi ser det er det ikke gitt beroligende opplysninger som gir kjøper et riktig bilde av tilstanden.

Sekretariatet bemerker kort at vi ikke har fagteknisk kompetanse. Det er ikke nærmere belyst om hulltakingen er foretatt i strid med gjeldende retningslinjer, instruks, veiledning, god takstmannsskikk, el.l. Vi har derfor vært i tvil om selgers takstmann måtte vite at hulltaking i multimur ikke ville være egnet til å måle fuktutslag, men slik saken er dokumentert har vi kommet til at så ikke er tilfelle.

Flertallet har på dette punktet vært i adskillig tvil.

Flertallet bemerker at både kjøper og foretaket i etterkant av sekretariatets vurdering har fremlagt ytterligere opplysninger og dokumentasjon rundt spørsmålet om hulltaking og multimur-konstruksjoner. Det er også fremlagt nye synspunkter fra hhv. B. AS og takstmann Ø. om tilkomst/mulighet for fuktmåling i saken.

Flertallet tar først stilling til spørsmålet om forskriften § 2-15 er overholdt. Her fremgår at "*Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv.*" Utover dette er det ikke angitt bestemte krav til hvor eller hvordan hulltaking skal foretas.

Flertallet legger til grunn at forskriften ikke kan tolkes utvidende til å oppstille et konkret krav til hvor hull skal tas. Lovgiverne har angitt et skjønnsmessig vurderingstema – hull skal tas der det erfaringsmessig forekommer skader – med noen eksempler som illustrasjon og føringer for denne vurderingen.

I dette tilfellet er det enighet om at det ble foretatt hull i veggen, men det er uklart hvor på veggen hullene ble tatt. Det eneste man tilsynelatende har å forholde seg til er uttalelsen i e-post av 8.5.24 fra B. AS om at det hadde vært "*mulig*" å måle fuktinnholdet i treverk om takstmann hadde boret et nytt hull "*litt lengre ned mot gulvet*".

Eksempelet i forskriften angir ikke at det skal tas hull i selve bunnsvillen, men "*ned mot*" bunnsvill. Hvor langt takstmannen var unna dette i denne saken, har flertallet få holdepunkter for å mene noe om. Bevismessig er det derfor krevende å anse det sannsynliggjort at takstmannen har brutt forskriftens krav om at hull skal tas der det "*erfaringsmessig*" forekommer skader. Flertallet har derfor kommet til at så ikke er tilfellet.

Flertallet må dernest ta stilling til om takstmannen uansett har utvist grov uaktsomhet. Dette blir et spørsmål om hvorvidt han "måtte kjenne til" at hulltaking skulle ha blitt foretatt på en annen måte, ettersom han sto overfor en multimur-konstruksjon. Begrepet "måtte kjenne til" er tolket som et vilkår om grov uaktsomhet, jf. bl.a. FinKN 2020-544. Som sekretariatet har vist til, vil multimur-elementet etter praksis kunne skjerpe kravene til takstmannens aktsomhet.

Flertallet har, under tvil, kommet til at det ikke foreligger grov uaktsomhet fra takstmannens side.

Flertallet anser det sannsynliggjort at takstmannen hadde funnet fukt dersom han hadde borret hull i bunnsvillen. Flertallet mener likevel at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at takstmannens konkrete hulltaking må bedømmes som grovt uaktsom. Flertallet viser til at bevisbildet omkring hulltakingen er til dels uavklart, og at hulltaking som metode for stikkprøve/kontroll uansett vil være forbundet med et visst skjønn og element av usikkerhet. Flertallet registrerer at partene også er uenige om hvor lett tilgjengelig det var å borre de hullene som ev. ville kunne ha avdekket fukt. Endelig viser flertallet til at takstmannen i denne saken klart opplyste om risikoen knyttet til multimur-konstruksjonen. Opplysningen ble gitt direkte i tilknytning til resultatet av fuktmålingen. Det ble fra takstmannens side også gitt flere andre konkrete risikopplysninger om fuktproblematikk i underetasjen.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har, riktignok under en viss tvil, kommet til at kjøper må gis medhold i at eiendommen har en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Det virker tvilsomt om tilstandsrapporten kan anses "godkjent", da kravet om å gi en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. forskriften § 2-22 jf. § 2-23, ikke synes overholdt. Det vises til at det er gitt både TG 0 og TG 1 på samme bygningsdel under punktet "Drenering" og "Rom under terreng". Kravene som stilles til hhv. TG 0 og TG 1, jf. § 2-23, medfører at de må være gjensidig utelukkende. Videre deles bygningsdelen "Drenering" opp i ulike deler som gis ulike tilstandsgrader, selv om forskriften § 2-22 og NS 3600:2018 (tabell A pkt. 12.2 jf. 20.4) tilsier at det skal gis én tilstandsgrad per bygningsdel. Videre peker mindretallet på at det synes tvilsomt om takstmannen har fulgt kravene i forskriftens § 2-15 tredje ledd, da det ikke er

målt fukt i bunnsvill slik forskriften klart trekker i retning av at skal utføres, og som er et minstekrav etter NS 3600:2018 (punkt 5.3). Mindretallet tar likevel ikke endelig stilling til dette, da det uansett foreligger en mangel etter § 3-2.

Fuktgjennomgangen i veggen under terreng skyldes ifølge B. AS svikt ved drenering/fuktsikring. Utbedringskostnadene er betydelige og utgjør ca. 9,5 % av kjøpesummen. Dreneringen var i hovedsak fra byggeåret som tilsier at den var ca. 37 år gammel. Det var opplyst at drenering har en forventet levetid på opptil 60 år. Dreneringen var gitt både TG 0, TG 1, og TG 2. Det var gitt enkelte generelle opplysninger om økt risiko for fuktskader pga. alder, multimurlignende konstruksjon og konkrete opplysninger om stedvis manglende topplister og fuktsikring, og stedvis lite fall bort fra grunnmur. Samtidig var det opplyst i salgsoppgaven i tilknytning til risikoopplysningene: "ikke registrert forhøyede fuktverdier". Det fremgår også av tilstandsrapporten at det er utført fuktmåling i utlektet kjellervegg, men det ble "ikke registrert forhøyede verdier". Rom under terreng var videre gitt både TG 0, TG 1, TG 2 og TG IU.

Slik mindretallet ser det er det gitt opplysninger om forhold ved boligen som gir anvisning på en økt risiko for fuktgjennomgang. Samtidig gis det også klart betryggende opplysninger om at den risikoen enda ikke har slått til fordi det er foretatt fuktmålinger i utlektet kjellervegg uten å finne forhøyede verdier. Forskriften krever at det gjøres grundige undersøkelser, herunder fuktmåling gjennom hull i vegg der det erfaringsmessig forekommer skader. Når disse målingene er utført uten at det avdekkes tegn til fukt, fremstår det ikke påregnelig for kjøper at foreligger et omfattende fuktproblem som følge av sviktende drenering/fuktsikring allerede ved overtakelsen. Det vises til følgende uttalelse som nemnda sluttet seg til i FinKN 2023-278:

Sekretariatet er videre av den oppfatning at det må vektlegges at det er et kvalitativt skille mellom en eldre men fungerende bygningsdel og en eldre men defekt bygningsdel, som allerede ved salget har påført boligen en skade. Selv om det altså vil kunne være påregnelig for en boligkjøper med et vedlikeholdsbehov på sikt på bakgrunn av alder – eller at dette ikke kan "utelukkes", som det ble opplyst ved salget i denne saken – vil en allerede oppstått fuktskade fremstå som et upåregnelig avvik, så lenge det ikke er gitt konkrete opplysninger ved salget om en slik fuktskade.

Mindretallet legger til grunn at fukten var til stede i veggen allerede på overtakelsestidspunktet, og bygger dette på uttalelsene fra B. AS om at selgers takstmann ville ha funnet forhøyede fuktverdier om det hadde blitt utført måling av bunnsvill.

Mindretallet har under noe tvil kommet til at det avdekkede forholdet utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Videre er mindretallet av den oppfatning at de risikoopplysningene som ble gitt om dreneringen må hensyntas i utmålingen av prisavslaget. Mindretallet finner imidlertid ikke grunn til å gå inn på noen konkret utmåling av prisavslaget, gitt flertallets konklusjon. Mindretallet finner heller ikke grunn til å gå inn på et mulig takstansvar etter avhl. § 3-7, gitt konklusjonen på avhl. § 3-2 ovenfor.

En samlet nemnd slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 for varmekablene på kr 75 000.

Fra dette skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Som sekretariatet, finner nemnda ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14, ut over kr 4 000 for advokatbistand. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som tiltres. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunkt er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).