

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-735

16.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

Enebolig fra slutten av 1800-tallet – råteskadet konstruksjon – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Lindesnes kommune oppført på slutten av 1800-tallet, men senere rehabilitert og ombygget, ble solgt "som den er" for kr 750 000, og overtatt av kjøper den 5.7.17. Det fremgikk av salgsprospektet at det måtte påregnes *"god del vedlikehold og større oppgraderinger av forskjellige bygningselementer"* på grunn av alder og slitasje. I tilstandsrapporten var kledningen gitt TG 2, og med opplysning om en del utvendige skader på tømmervegg. I tillegg var det bl.a. opplyst at selger hadde registrert en del skader på tømmervegg utvendig ved bytting av kledning på endevegg, men at det verste var fjernet. I egenerklæringen opplyste selger om noe råte i kledning/reisverk. Kjøper avdekket tre år etter overtakelsen omfattende råteskader i deler av reisverk og trekonstruksjon, i nederste tømmerstokker og tydelige skjevheter i langvegg mot sørøst, som også bar preg av ufagmessig utførelse. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at det forelå en opplysningssvikt. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper var varslet om at det kunne finnes råte i samtlige yttervegger på boligen, og at opplysningsplikten var overholdt, samt at det uansett ikke forelå vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 223 856.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i konstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum, 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Lindesnes kommune, opprinnelig oppført på slutten av 1800-tallet, men senere rehabilitert/ombygget.

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

Det har blitt gjort en del oppgraderinger den senere tid, her kan nyere bad, elektrisk anlegg og kjøkken nevnes spesielt. Generelt vurderes eiendommen likevel til å ha enkel standard, ytterligere modernisering/påkostninger må påregnes.

**BYGGEMÅTE:** (...) Bygning oppført i tømmer. Stående kledning. (...)

(...)

**STANDARD:** Takstmannen konkluderer med følgende: Selve boligen er i fra slutten av 1800 tallet og fremstår som noe slitt. En god del vedlikehold og større oppgraderinger av forskjellige bygningselementer nå og på noe sikt må beregnes på grunn av alder og slitasje.

I tilstandsrapporten fremgikk blant annet:

Selve boligen er i fra slutten av 1800 tallet og fremstår som noe slitt. En god del vedlikehold og større oppgraderinger av forskjellige bygningselementer nå og på noe sikt må beregnes på grunn av alder og slitasje.

(...)

#### **Veggkonstruksjon og utvendige fasader**

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

(...)

#### **Vurdering**

Kledning er blitt byttet på ene endeveggen med gavlvegg og enkelte andre plasser ved behov. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne veggen.

Ellers bærer kledning preg av slitasje og elde og er mest slitt/skadet på de mest værutsatte steder. Har sat en samlet gjennomsnittlig tilstandsgrad på resterende fasader.

Eier opplyser at det ble registrert en del skader på tømmervegg utvendig ved bytting av kledning på endeveggen. Det værste av dette ble fjernet.

#### **Tiltak konsekvens**

En god del vedlikehold og en del utskiftning av kledning nå og på noe sikt må beregnes.

#### **Levetid**

Ihht. Byggforsk byggedetlj 20.015 byggforvaltning del 1 er gjennomsnittlig levetid for kledning 50 år. Vedlikeholdes med maling beis hvert 5 til 12 år.

(...)

#### **Vinduer og dører**

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstester.*

(...)

Vinduer er slitte/skadet og de fleste kan ikke åpnes. Har satt samlet gjennomsnittlig tilstandsgrad på vinduer.

#### **Tiltak konsekvens**

En god del vedlikehold og utskiftninger av eldre vinduer og dører må beregnes.

#### **Levetid**

Ihht. Byggforsk byggedetalj 20.015 byggforvaltning del 1 er normal levetid 20-40 år. Garanti på isolerglass er mellom 5-10 år.

I egenerklæringen opplyste selger at boligens byggeår var ca. 1850, at han kjøpte boligen "ca. 2009" og hadde bodd der i to år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje mv., svarte selger: "Ja. Kan trekke inn hvis det blir mye nedbør". Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år, og svarte: "Gammelt hus normalt med skjevheter" på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter i boligen. På spørsmål om kjennskap til sopp eller råteskader i boligen svarte selger: "Ja. Noe råte i kledning/reisverk (gammelt hus)". Videre svarte selger på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade mv.: "Ja. Var utettheter rundt skorstein, utbedret nå."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 750 000 ved kjøpekontrakt datert 14.9.17, og overtatt av kjøper den 5.10.17.

Kjøper har opplyst at han i forbindelse med bytte av kledning på huset i juni 2020, oppdaget at hele reisverket på kvisten på huset var råttent. Det ble reklamert på forholdet overfor selskapet den 30.6.20.

Kjøper innhentet en reklamasjonstakst fra takstfirma S. AS datert 8.9.20:

Under utskiftning av råteskadet ytterkledning ble det oppdaget at det var omfattende råteskader på deler av laftestokkene bak ytterkledningen. Store deler av råteskadene befant seg bak deler av ytterkledning som allerede var utskiftet før nåværende eier kjøpte boligen. (...)

(...)

### **1. Vurdering av råteskader i veggkonstruksjoner**

I forbindelse med utskiftning av råteskadet ytterkledning på kvist mot sør, ble det oppdaget at råde i tømmervegger hadde spredd seg til vestsiden av langveggen. I kvisten skyldes årsak til råteskaden lekkasje rundt og over/under vinduer. Råteskadet område ved kvisten befinner seg i all hovedsak i 2. etasje, samt i reisverk over mot kaldtloftet.

Det er på min befaring registrert sterkt nedbrutt trevirke og råteskadet reisverk og bunn/toppsviller i området. Det var montert vegg-til-vegg teppe på gulvflaten i kvisten, dette har ført til at råteskader i furugulvet ikke har vært synlige for nåværende eier. Lekkasje rundt vinduer har ført til at nedbørsvann har rent inn i konstruksjonen og forårsaket råde. Under lekkasjepunktene er det i dag innebygget terrasse, med panelkledd himling. Det har derfor ikke vært synlige merker på innvendige flater i underetasjen, slik at nåværende eier ikke har vært klar over at det har vært en pågående lekkasje i området. Det er tydelig at skaden i dette området har utviklet seg over svært lang tid, minst 15-20 år, sannsynligvis mye lenger.

I langveggen mot sørvest hadde forrige huseier skiftet ut enkelte kledningsbord. Under arbeidet med kledningen på kvisten ble deler av langveggens ytterkledning fjernet da det tydelig var tegn til råde i tømmerveggene. I de 4 nederste stokkene, opp til underkant av vinduene, er det registrert omfattende råde. Årsak til råten i dette området skyldes også langvarig lekkasje fra to separate vinduer, samt noe kapillært oppsug fra bunnstokken som hviler på kistemuren. Stedvis var disse stokkene helt oppløste. Det var tydelige tegn til at forrige eier har avdekket deler av råteskaden, da det var fylt byggsaum inn i hulrommene. I deler av stokkene var det fylt opp med byggsaum helt inn til innsiden av stokkene, mot stue/kjøkken. Her er byggsaumet kuttet jevnt med innvendige overflater, så malt over slik at råten ikke var synlig fra innsiden. Under fjerning av byggsaumet oppsto det dermed hull tvers gjennom stokkene inn til stue/kjøkken. Råten i dette området har hatt svært lang utviklingstid, minst 20-40 år, sannsynligvis mye lenger.

Nåværende eier informerer at forrige eier også skiftet ut ytterkledningen på gavlvegg mot øst. På min befaring er det tydelig å se at kledningen buler og er skjevt montert. Ved inspeksjon i underkant av kledningen kan man se rett inn mot tømmerveggene. Det er også her tegn til råde i nedre del. Det er heller ikke montert museband eller vindsperre bak ytterkledningen. Stedvis er det på gavlveggen, samt på langvegg mot sørøst montert ytterkledning helt inntil kistemuren slik at det ikke er etablert luftespalte bak ytterkledningen. Dette øker faren for at det oppstår kondens og fuktskader ettersom fuktig luft eller nedbørsvann ikke kan tørke ut. Da forrige eier har opplyst at boligen har vært i hans eie siden 2009, er referansepunkt for utbedringsarbeidene satt til Sintef Byggeforsk sin anbefaling på det gjeldende tidspunkt.

### Skadeomfang

På min befaring er det registrert omfattende råteskader på deler av reisverk og trekonstruksjon i kvist mot sør. Her har råde og fukt ført til skader på deler av bærende konstruksjoner. Skadene ble oppdaget under utskiftning av ytterkledning, det medtas derfor ikke utskiftning av ytterkledning i skadeområdet. Det må utskiftes råteskadde stendere og bunn/toppsviller i området. Deler av furugulvet er også råteskadet og må utskiftes i sin helhet. Innvendige veggflater i kvisten må også utskiftes. Vinduer må de/remonteres for tilkomst til utskiftninger.

På langvegg mot sørvest siden av boligen er det registrert omfattende råteskader i de 4 nederste tømmerstokkene, disse må utskiftes i sin helhet. Det er ikke montert vindsperre bak ytterkledningen. Stokkene er forbundet med lafteknuter i ytterhjørnet, samt mot innerhjørne mot kvisten. Stokkene er "øksehogde" på innsiden og har synlige malte overflater. De berørte stokkene er en del av den bærende konstruksjonen og det må derfor medregnes oppstiving av etasjeskille og resterende stokker. Utskiftning av slike konstruksjoner er erfaringsmessig meget tidkrevende.

Gavl veggen mot øst, samt langvegg mot sørøst har tydelige skjevheter og bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er ikke tilstrekkelig luftespalte eller vindsperre bak ytterkledningen. Det er også registrert råteskader i deler av den nederste tømmerstokken i dette området. Det er stor sannsynlighet for at det er råteskader videre opp i stokkekonstruksjonen også, men dette var ikke synlig på befaringstidspunktet. Ytterkledningen må fjernes, det må etableres vindsperre og monteres opprettet utlektning slik at det blir tilstrekkelig luftespalte bak ytterkledningen. Videre må det monteres museband.

#### Konsekvenser

Dersom det ikke utskiftes de råteskadde områdene av de bærende tømmerstokkene, vil dette medføre videre spredning av fukt og råte til andre deler av konstruksjonen. Det vil være stor sannsynlighet for setninger og skjevheter i boligen. Råteskadde deler av bæringen kan føre til fare for bygningens videre konstruksjonssikkerhet. Dersom det ikke etableres tilstrekkelig luftespalte bak ytterkledningen vil dette føre til at det oppstår kondenseringer og nedbørsvann som trenger inn bak ytterkledningen vil ikke tørke opp. Dersom det nå kommer inn nedbørsvann bak ytterkledningen vil dette bli presset inn mot bunnsvillen, da kledningen er helt tett inn mot kistemuren. Dette fører igjen til videre råte og fuktskader i konstruksjonene.

#### Påregnelighet

(...)

Forrige eier har opplyst at det er noe råte i kledning og reisverk, men det er ikke presisert hvor dette befinner seg.

(...)

Min vurdering er at forrige huseier har utført til dels skjemmende og mangelfull utskiftning av deler av ytterkledning, samt unnlatt å informere om råteskader på langveggen mot sørvest. Da det er sprøytet byggsaum som er malt over i det råteskadde området er dette tydelig en skade som har vært synlig for forrige huseier.

Min mening er at dersom boligkjøper har tatt utgangspunkt i tilstandsrapport for bolig, samt egenerklæringsskjemaet kan han ikke ha forutsett tilstanden på langvegg mot sør, eller tilstanden på reisverket i kvisten.

Takstmannen anslo utbedringskostnadene til kr 212 344 inkl. mva. Kjøper betalte kr 11 512 for takstrapporten.

Kjøper har opplyst at han samtidig med nevnte reklamasjonstakst startet arbeider andre steder i boligen, og også der oppdaget råteskader.

Selskapet har fremlagt en skriftlig uttalelse fra selger:

Når det gjelder råte i langvegg mot Sørvest, Jeg har skrevet "noe råte i reisverk og kledning" på egenærklæringsskjema, uten å spesifisere noe mer, noe som jeg mente den ganga at burde være generelt, hvis det var noe jeg har glemt/ikke vist om under salget.

Nå spurte aldri kjøper heller hvor råten var, selv om det står "noe råte i kledning og reisverk".

Dette som blir vist på bildene (1-8) er når jeg byttet noen kledningsbord i 2010 mener jeg det må ha vært. Sånn som det blir lagt frem ser det ikke bra ut, men sånn jeg ser det er det ikke så galt, byggsaumet er brukt som isolering og ikke for å skjule feil som takstmannen mener.

Bordet som "ligger" nede bak kledning er brukt for å dyttet kledning litt ut så den ikke ligger helt mot muren.

Bildet som takstmannen har tatt innvendig av hullet, den gangen det var visning kunne man tydelig se at det var noe råte der, både under felles visning og privat visning som jeg hadde med nåværende eier.

(...)

Bilde 9 viser langvegg sørøst, byttet noen kledningsbord der, ser takstmannen savner lufting, men tror ikke de tenkte på det når de bygde på 1800 tallet.

**Kjøper** har anført at boligen har en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, blant annet som en følge av at det i salgsmateriellet ikke var opplyst om de største skadene, som var på langvegg mot sørvest og på kvisten. Det ble også vist til reklamasjonstakstens opplysning om at

det ved langvegg mot sørvest var tydelig at enkelte bord var blitt utskiftet og at råteskade på tømmerstokkene da var blitt oppdaget og forsøkt skummet, slik at dette ikke lenger var synlig fra innsiden. Kjøper har også anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14 for kostnadene til utbedring (kr 212 344) og sakkyndig (kr 11 512) oppad begrenset til kr 223 856.

**Selskapet** har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selskapet har blant annet vist til selgers forklaring, og at selgers opplysning om råteskader i salgsdokumentasjonen ikke var festet til et spesifikt punkt, men gjaldt all kledning/reisverk.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskader i et slikt omfang som var avdekket av kjøper tre år senere, og heller ikke at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av de risikoopplysningene som var gitt ved salget, fant sekretariatet heller ikke at det var sannsynliggjort et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige tiltres. Selv om utbedringskostnadene må anses som høye, ble det gitt så vidt mange risikoopplysninger om eiendommens generelle vedlikeholdsbehov at vesentlighetsvilkåret vanskelig kan anses oppfylt.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7, har nemnda funnet vurderingen noe mer krevende. Nemnda er enig med kjøper i at selger med fordel kunne vært mer spesifikk i egenerklæringsskjemaet på hvor råten var lokalisert, samt hvor omfattende råteskader det var tale om. Etter en samlet vurdering har nemnda likevel kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har underkommunisert råteproblematikken på en slik måte at det foreligger en mangel. Nemnda finner heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*