

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-741

16.7.2021

**AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)**

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

Flere forhold – eldre bolig med risikoopplysninger – avvisning.

En laftet enebolig i Notodden kommune, opprinnelig oppført i 1936 samt tilbygget og oppgradert i senere tid, ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill. og overtatt av kjøper den 7.3.19. Boligen ble bl.a. markedsført som "*sjarmerende og innholdsrik*", men det ble også opplyst at boligen "*i all hovedsak er i opprinnelig stand*". Etter overtakelsen avdekket kjøper flere mangler, bl.a. underdimensjonerte takåser i stuedel, gjennomgående sagskår i yttervegg, feil ved etterisolering av tak/mangelfull lufting, underdimensjonert trebjelkelag og mangelfull fundamentering av stuegulv, feil ved gulv/stubbloft i opprinnelig inngangsparti, feil ved avslutning av takteking mot tilbygget del, avvik ved dreneringen og avvik ved ytterveggene i boligens opprinnelige del. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var en eldre bolig, og at flere av forholdene ikke utgjorde relevante avvik fra berettiget forventet stand. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om heving, subsidiært prisavslag eller erstatning tilsvarende utbedringskostnadene på kr 895 600.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av:

- Underdimensjonerte takåser i stuedel
- Gjennomgående sagskår i yttervegg
- Feil ved etterisolering av tak/manglende lufting
- Underdimensjonert trebjelkelag og mangelfull fundamentering av stuegulv
- Feil ved gulv/stubbloft i opprinnelig inngangsparti
- Feil ved avslutning av tekking mot vegg i tilbygget del
- Avvik ved drenering på baksiden av bolig
- Avvik ved yttervegger i opprinnelig del

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Notodden kommune oppført i 1936.

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

FAKTA

Sjarmerende og innholdsrik bolig fint beliggende med utsikt.

(...)

BEBYGGELSEN

En del av boligen er oppført som laftet tømmerhus fra ca. 1936 og er ombygget i nyere tid. Tilbygg flyttet til stedet i 1990 av laftet tømmerkonstruksjon. Boligen er hovedsaklig i opprinnelig stand med noen oppgraderinger i senere tid (...)

(...)

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Varmepumpe fra 2010

Varmtvannspreder fra 2017

Bad og vaskerom fra 1990

Dusjkabinett, vask, innredning fra 2012

Kjøkken fra 2012.

Vinduer med isolerglass fra 2011 i gammel del samt trappegang. Vinduer i tillegg fra 1990 og eldre.

Taktekke er fornyet i 2016 på ny-del

Terrasse oppført i 2015.

Platting oppført i 2012.

El: Byttet inntak utvendig. Nytt sikr. skap til hoved-del av boligen 2011. Sikr.underskap til verksted-delen i kjeller og gang.

Byttet kledning i gammel del og isolert. Etterisolert loftet i ny og gammel del (ekskl. stuedel ved høy himling).

Diverse utbedringer av pipebeslag 2014-2016

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi beregnet til kr 1 758 976 etter et fradrag på kr 2,15 mill. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### KONKLUSJON TILSTAND

Ca 82 år gammel enebolig som i all hovedsak er i opprinnelig stand, med oppgraderinger gjennom årene. Boligen er tilbygget i 1990 med stue, 2 sov, bad, wc, mellomgang i 1 etg, og hall, bod, vindfang og verksted i sokkel/underetasje. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppfølgingsstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og slitasje, og bygningsdeler med begrenset rest-levetid. Boligen er i imidlertid blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og fornyelser. Det er viktig å legge merke til alder på eldre vinduer og dører, med begrenset isoleringsevne og tetthet. Isolasjons kravet var mindre da dette bygget ble etablert, og etterisolering av loft kan redusere oppvarmingskostnader. Termografiinspeksjon kan avdekke tilstand på isolasjon og luftlekkasjer.

Av de større ting som bør nevnes er:

- Noe mindre fukt i kjeller og kjellermurer mot bunnsstokk i bakkant av boligen.
- Lukket kaldt-loft, ukjent tilstand. (nærmere undersøkelse anbefales, kun mindre innsyn via luke i himling med kamera).
- Enkelte riss og sprekker i murer.
- Noe mus på loft.
- Vannledning og kloakk følge omviser fra 1990 til huset. Eldre inv.
- Vann fra privat borhull på ca 80m dybde med nedsenket pumpe. (ukjent vannkvalitet, ikke kontrollert).
- Fukt, salt og kalkutslag på murer i kjeller er registrert. Samt rennende vann igjennom verksted rom til sluk.
- Drenering er av eldre dato. Det er gjort noe tiltak for å lede bort overflatevann, men det er fremdelse påvist fuktintrenging i kjeller murer.
- Noe kapillært fuktoppsug i betong dekke i kjeller.
- Noe mindre ujevnhet er registrert men ikke mer enn normalt for bygninger fra denne tidsepoke.

- Takkonstruksjonen er isolert etter datidens normer og noe etterisolert. (nærmere undersøkelse anbefales ettersom det begrenset adkomst til kaldtloft).
- Taktekke er ikke vurdert utover opplysninger fra selger omkring ny shingel i 2016 på tilbygget del.
- Vinduer er av eldre dato og har noe dårlig tetting og kan være noe trekkfulle. Nyere vindu fra 2011 vurderes være i tilfredsstillende stand.
- Dører er hovedsaklig av eldre dato. 1990 og eldre med unntak av vindfang og bod kjeller.
- Bad fra 1990, med nyere innredning. Ingen fukt påvist på befaringen.
- Kjøkkenet er av merket Nettoline fra 2012 opplyser selger.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner inv. er hovedsaklig fra 1990.
- Hovedtyngden av sanitærinstallasjoner er fra 1990 i 1 etg. Kjøkken 2012 og verksted 1990.
- VVB fra 2017 opplyser selger.
- Boligen er etterisolert på eldste del hvor det er liggende kledning.(se punkt yttervegger).
- El-anlegg med automatsikringer fra 2011 (ikke vurdert på tilstandsnivå). Ikke fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll på hele anlegget.
- Deler av boligen er oppført utenfor tomtens grense og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på godkjenning fra nabo på dette.
- Montert varmepumpe 2010.
- Terrasse tilbygget endevegg 2015. Platting oppført 2012.

(...) Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgraderinger. Tilstandsgrader kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter, og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann. Bygningen kan påregnes å ha skjulte feil og avvik som ikke er avdekket på nåværende tidspunkt, og det bør legges inn i vurdering at nåværende overflateregistrering ikke har avdekket alle svakheter omkring bygning. Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jfr beskrivelser).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2010, og at selger hadde bodd i boligen i 8 år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i skjemaets pkt. 5 hadde selger krysset av "Ja" og forklart: *"Fuktinnsig ved gulv. Drenering er (ikke lesbar formulering) lagt ned. Se kom %"*. Selger hadde også opplyst: *"Lecastolpe ved gammel kjellerinngang er delvis løs"* og *"mus på kryploft"*, ref. skjemaets pkt. 7 og 8. I skjemaets pkt. 10 flg. hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om utettheter i tak, samt opplyst at *"Ny shingel 2016"* ble gjort av T.D. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte i skjemaets pkt. 13, samt opplyst om *"Ny inngang/vindfang – hall"* i skjemaets pkt. 17. Under punktet for tilleggskommentarer hadde selger opplyst *"5. Innsig i verksted, går i renne til sluk"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.2.19, og overtatt av kjøper den 7.3.19.

Den 26.9.19 reklamerte kjøper over flere forhold, herunder:

- Feil ved utførelsen av lafteverket (gjennomgående sagskår i yttervegger fra gulv til tak, se vedlagt bilde).
- Feil ved drenering.
- Skadedyr (stokkmaur og kakerlakker).
- Skjevheter i reisverket.
- Skjevheter i gulv.
- Manglende understøttelse/bæring.

- Muligens feil ved utførelse av peis.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstingeniør K. Fra rapportens konklusjon hitsettes:

#### KONKLUSJON

Mye av det som er utført av oppgraderinger på denne boligen de senere år kan tyde på er utført av ikke bygningskyndige personer.

Her kan nevnes blant annet forsøk på drenering av utvendig kjellervegg på baksiden av hus, med blant annet utvendig grunnmurspapp (knotteplast) på utsiden av fjernet kjellervindu som ligger under bakkenivå og er ikke muret igjen. Dreneringsrør ligger åpent over bakkenivå i forsøk på å lede vann bort fra boligen.

Utvendig utforing, etterisolering og kledning av yttervegg på gammel del av bolig er ikke utført av god håndverkmessig kvalitet. Her er det ikke etablert musestopp, vindtett er mangelfull innfestet slik at kald vind blåser inn i og bak ny isolasjon slik at virkningen på denne blir mangelfull. Det er også flere feil på innfesting av ytterkledning.

Når det gjelder svikt i fundamenter og dragere under stue nyere del bør dette undersøkes nærmere og midlertidige utbedringer bør vurderes utføres snarest, da disse svikt/feil i ytterste konsekvens kan være fare for kollaps av bærende konstruksjoner med de følgende det kan gi.

For å få full oversikt over alle feil og mangler vedrørende denne bolig anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser. Når alle disse undersøkelser er utført kan man kostnadsberegne evt utbedringer slik at bolig blir i slik tilstand som nåværende eier kunne forvente ut i fra opplysninger gitt på salgstidspunktet.

Etter ytterligere befaringer av boligen på nyåret 2020, utarbeidet K. en ny og oppdatert reklamasjonsrapport. Her fremgikk bl.a.:

#### SKADEFORLØP

På denne befarings ble det gjort ytterligere undersøkelser vedrørende:

-utforing, etterisolering og montering av ny ytterkledning på eksisterende bolig

-bærekonstruksjon i del av tilbygget del som er fundamentert på betongsøyler og betongdragere og takåser av tømmerstokker (stuedel)

-etterisolering av himlinger/tak i ny og gammel del av bolig

-gulv/stubbloft i gammelt inngangsparti på opprinnelig bolig

Det ble konstatert ytterligere skader/feil i alle disse ovennevnte punkter.

(...)

#### SKADEÅRSAK

Årsak til de fleste feil og mangler som er avdekket skyldes i hovedsak at utførte arbeider ikke er utført i henhold til god håndverkskikk, underdimensjonerte konstruksjoner, preaksepterte løsninger og monteringsanvisninger på valgte produkter.

(...)

#### KONKLUSJON

Mye av det som er utført av oppgraderinger på denne boligen de senere år er ikke utført i henhold til god håndverkskikk, preaksepterte løsninger og kan tyde på er utført av ikke bygningskyndige personer. Her kan nevnes blant annet forsøk på drenering av utvendig kjellervegg på baksiden av hus, med blant annet utvendig grunnmurspapp (knotteplast) på utsiden av fjernet kjellervindu, som ligger under bakkenivå ikke muret igjen. Dreneringsrør ligger åpent over bakkenivå i forsøk på å lede vann bort fra boligen. Utvendig utforing, etterisolering og kledning av yttervegg på gammel del av bolig er ikke utført i henhold til god håndverkskikk, anbefalte løsninger og monteringsanvisninger. Her er det ikke etablert musestopp, vindtett er mangelfull innfestet, feil på innfesting av ytterkledning og feil ved vannbrett og belistning av vinduer o.l. Når det gjelder fundamenter, dragere og bjelkelag i gulv stuedel er dette underdimensjonert og det kan være fare for kollaps.

Takåser av tømmerstokker i stuedel er også underdimensjonert.

Etterisolering av himling/tak er også utført på feil måte og dette fører til råteskader i undertak og takkonstruksjon.

Alle disse feil/mangler bør utbedres så raskt som mulig for å hindre ytterligere skader, som igjen vil føre til ytterligere utbedringskostnader.

Takstmann K. estimerte totale utbedringskostnader til kr 895 600 inkl. mva.

Selger har avvist kjennskap til de påreklamerte forhold, og har forklart at det ikke ble gjort store oppgraderinger i hennes eiertid.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., samt avtl. § 30. Det ble særlig vist til at boligen skulle ha vært annonsert som et oppussingsobjekt, og at det som fremkom av reklamasjonsrapporten skulle ha stått i tilstandsrapporten. Videre var egenerklæringsskjemaet utformet på en villedende måte. Kjøper anførte at saken var egnet for skriftlig saksbehandling, og viste til at saken var godt opplyst med fyldige skaderapporter og innlegg fra partene, slik at umiddelbar bevisførsel ikke var nødvendig.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving av kjøpet etter avhl. § 4-13, subsidiært prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12 andre ledd, eventuelt også erstatning, jf. avhl. § 4-14.

**Selskapet** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til selgers forklaring, samt til at utbedringskostnadenes størrelse var av underordnet betydning når det var gitt risikoopplysninger ved salget.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling grunnet uklarheter i faktum, og at vilkårene for å avvise saken iht. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d var til stede.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at saken bør avvises fra nemnda fordi den ikke egner seg for skriftlig behandling. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Kjøper har vist til at selger hadde bodd i boligen siden 2010, og at dette var lang nok tid til å avdekke feilene og manglene, jf. avhl. § 3-7.

Til dette vil sekretariatet bemerke at det er ukjent hvilke av de påreklamerte forhold det siktes til, hvordan kjøper selv avdekket forholdene, samt hvorfor kjøper mener at selger kjente eller måtte ha kjent til disse. Sekretariatets behandling er som kjent skriftlig og middelbar – med de begrensningene dette medfører for våre bevisvurderinger. Vi er bl.a. i tvil om hvor merkbar svikten i stuegulvet var, samt om etteriseringsarbeidene knyttet til boligens tak og vegger ble utført i selgers eiertid, evt. hvem som utførte disse arbeidene. Videre er vi usikre på om kjøper har gjort gjeldende at det er grunnlag for takstidentifikasjon, jf. avhl. § 3-7. Selv om disse uklarhetene adresseres av kjøper, mener vi at muntlig bevisførsel vil være bedre egnet til å belyse saken.

Videre er det anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

(...)

Slik vi vurderer saken er det likevel ett moment som kan tilsi at det kan foreligge vesentlig mangel. Dette er om det foreligger forhold av alvorlig og sikkerhetsmessig betydning. Partene bes merke seg Rt. 2010 s. 103 avsnitt 57-58 og FinKN 2019-971. I nærværende sak oppfatter vi ikke takstmann K. som at de underdimensjonerte takåsene innebærer noen aktuell sikkerhetsrisiko, men er mer usikre når det gjelder nedbøying av stuegulvet i boligens tilbygde del. Vi viser til K.s oppdaterte rapport, der det bl.a. sto at:

Støpte betongdragere er underdimensjonert slik at disse på sikt har fått nedbøying og fare for kollaps i overgang betongsøyle/betongdrager.

Når K. beskriver "fare for kollaps" er sekretariatet usikre på om han mener at det er en aktuell og nærliggende fare for kollaps i dette tilfellet, eller om uttalelsen snarere må ses som en generell karakteristikk av forholdets art. Tilbygget hadde stått i snaut 30 år på overtakelsestidspunktet, og sekretariatet er ikke kjent med hvordan forholdet har utviklet seg over tid, evt. om en bruksendring har medført økt belastning på etasjeskillet. Vi kan heller ikke utelukke at forholdene har stabilisert seg. Slik vi vurderer saken vil en muntlig behandling, der K. og eventuelle andre fagkyndige kan avhøres, være best egnet til å belyse forholdene. I den forbindelse vil det også være aktuelt å avhøre takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten.

Alle forhold tatt i betraktning, har vi kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forholdene. Faktum har uklarheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel. Vilårene for å avvise saken er dermed til stede. Se til sml. FinKN 2017-538, FinKN 2017-496. FinKN 2017-442, FinKN 2017-078, FinKN 2016-251.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, og finner derfor at det er grunnlag for å avvise saken. Nemnda mener således at både anførselene om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum reiser spørsmål som vanskelig lar seg klarlegge uten umiddelbar bevisføring. Nemnda vil bemerke at det særlig er for vurderingen etter avhl. § 3-7 at dette kommer på spissen. Uten at nemnda finner det påkrevd å trekke noen konklusjon, fremstår det noe tvilsomt om vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum kan anses oppfylt i et tilfelle som dette, hvor det ble gitt svært mange risikoopplysninger. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Særs høye utbedringskostnader vil i seg selv derfor ikke være tilstrekkelig – vurderingstemaet er kjøpers forventning ut fra salgsoppgaven og forholdene for øvrig. Foreligger det ikke noe utvilsomt misforhold mellom disse forventningene og eiendommens reelle tilstand, vil det heller ikke være noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som sekretariatet har vist til, kan det i denne saken neppe være noen tvil om at kjøper måtte forvente et oppussingsobjekt med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*