

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-824

4.10.2022

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – flere forhold – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet i forbindelse med kjøp av et våningshus med tømmerkasse fra 1700-tallet, hvor vestre del var fra 1918, østre del fra 1947 og inngangsparti fra 1975. Etter overtakelsen avdekket sikrede flere og omfattende feil ved boligen, herunder fuktproblemer, ekte hussopp, samt svikt og konstruksjonssvakheter i konstruksjonen. Selskapet bisto sikrede innledningsvis i kravet mot selger, men avsto etter nærmere undersøkelser videre bistand under boligkjøperforsikringen. Selskapet anførte at det ble gitt betydelige risikoopplysninger ved salget, og at det ikke var sannsynlig å nå frem med krav mot selger. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om dekning under boligkjøperforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova:

1. Ekte hussopp, fuktskader og borebilleangrep i gulvkonstruksjon, råte i bunnstokk
2. Fuktskader i vegger i vaskerom
3. Setningsskade i innermur, mangelfull bæring i gulv, skjevheter i gulv
4. Mangelfull bæring i vegger på kjøkken, skjevheter i vegg
5. Vegger i knott på kjøkken
6. For stort spenn mellom spikerslag, heng i tak i 2. etasje
7. Fuktskader fra vannklosett i 2. etasje

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

4 HVILKET EIENDOMSKJØP DEKKES AV FORSIKRINGEN

Forsikringen gjelder for kjøp av ubebygd tomt eller bolig solgt etter avhendingsloven. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/ aksjeleilighet, tomter og hytter. Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer Selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Saken gjelder et våningshus i Larvik kommune med tømmerkasse fra 1700-tallet, vestre del fra 1918, østre del fra 1947 og inngangsparti fra 1975.

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

Følgende oppgraderinger er foretatt:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett

1975-huset ble totalrenovert, innvendig og utvendig.

1975-Skiftet de innvendige rørføringer

1980-tallet-Gravd ut kjeller under tilbygg fra 1940-tallet

1999-Nye vinduer

2000-Ei ny lecapipe med ny peisovn

2001-Oppgradert deler av el.anlegg

2003-Ny 200liter varmtvannstank

2005-Oppført terrasseplattning utenfor kjøkken som i ca 2013 ble delvis takoverbygget

1999-2010-tallet-Skiftet brorparten av kledning

2008-bygget sørvendt veranda med takk.

2011-Bad oppusset av fagperson

2014-Ny terrassedør på kjøkken

2015-Ny kjøkkeninnredning

2017-Nytt taktekke med takstein

(...)

HOVEDHUS

(...) Boligen besitter normalt god innvendig standard, men mange rom er eldre med dertil høy slitasjegrad og enkel standard.

(...) Vaskerom i sin opprinnelig stand fra 1975. Risiko for utetthet rundt gulvsluk – se eget rapportpunkt

(...)

Info om byggeår

Tømmerkasse fra 1700-tallet, vestre del fra 1918, østre del fra 1947 og inngangsparti fra 1975.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Våningshuset er opprinnelig ei tømmerkasse fra 1700-tallet som ble tilbygget med kjøkkendel mot vest i ca 1914, østre del med stue fra 1947, samt kvist i takkonstruksjon i 2.etg fra 1947. Inngangsparti med vaskerom, gang og toalett i 1975.

(...)

Det skal påminnes at byggets opprinnelig del har betydelig alder og den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er "defekt", men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Det skal også påminnes at en boligsalgsrapport er en bygningsteknisk vurdering som er basert på visuelt kontrollerbare forhold. Det er ikke foretatt hulltakinger i verken gulv og vegger, og rapporten er ikke absolutt, men å anse som en veileder for byggets tilstand.

Grunnmur var gitt TG 2 på bakgrunn av alder. Det ble opplyst at ingen større setningssprekker eller skader ble avdekket på kontrollerte deler av muren. Drenering var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Basert på boligens alder er det grunn til å konkludere at det ikke foreligger fuktsikring av murer, eller tradisjonell drenering. Det forventes å være benyttet kulestein eller tilsvarende rundt murer, nettopp for å oppnå en drenerende effekt som fører overvann bort fra bygget.

Sett med teoretiske øyne på en slik løsning så vil det ved store nedbørmengder oppstå et vanntrykk mot byggets såle og grunnmur med dertil risiko for fuktbelastning.

Tilstandgrad er satt med bakgrunn i at den forventede levetid er utgått.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt dels TG 1 og dels TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Yttervegger er en kombinasjon av opprinnelig laftetømmer, samt mer "moderne", isolert stenderverk i nyeste tilbygg.

Laftevegger er hovedsakelig avbarkede tømmerstokker horisontalt montert med huggede sammenføyninger i hjørner – både inner- og ytterhjørner. Slike vegger har i kjernen ingen isolasjonssjikt, dog erfares at tømmervegger har en god evne til å magasinere for eksempel varme.

Det er ukjent for undertegnede om det på noe tidspunkt er ettermontert en form for vindspærresjikt i veggen, men dette er ikke å forvente.

Kjernekonstruksjonen gis Tilstandgrad 2 grunnet alder. Vurderingsmuligheten er svært begrenset grunnet minimal tilgjengelighet, men erfaringsmessig må det påregnes at for eksempel veggens bunnstokker har hatt slitasje og ekstern, negativ påvirkning over tid. **TG:2**

Kledning er skiftet i perioden 1999-2000. Selger opplyser at det er etterisolert "der hvor det er mulig" i forbindelse med kledningsutskiftningen. **TG:1**

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilkomst til loft via luke i himling. Loftet er vurdert fra lukenivå.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår.

Konstruksjonen er oppført av taksperrer anlagt på bærelinjer av yttervegger og dragere/nedstolping til underliggende bæring. På det tidspunkt bygget ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom "noe nedbøyning" og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt.

Undertak av bærende og avstivende grovpanel fra byggeår. Materialer av byggeårets tid hadde annen høvelkvalitet og har både forekomst av bark, vridninger i bordganger, samt at det gjennom tidens løp erfaringsmessig oppstår fuktskjolder i treverk av ulik årsak. Typisk sett trekker og slipper teglsteinspiper fuktighet – dette avsettes i tilstøtende treverk.

Konstruksjonen er isolert med ca 5-10 cm isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje. Pr teori vil det oppnås en vesentlig begrensning av varmetap ved å etterisolere på loft.

Som i et hvert gammel loft av trekonstruksjoner er deler av takverket påvirket av materialsvekkende påkjenninger som trespesedne insekter, eldre fukt etc – dog er ikke omfang av dette mer enn hva som typisk sees i en såpass gammel konstruksjon.

Piper og ildsteder var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

I stue2 finnes en stor, plassoppført peis av betong og Otta-skifer med peisovninnsats fra ca år 2000. Noe sprekker i puss finnes, dog opplyses ildstedet å være godt fungerende.

Etasjeskillere var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er et helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt eller en mangel. Det er kun vesentlige avvik som omtales i dette punktet.

Bjelkelaget er stedvis av betydelig alder og således kan den faktiske tilstanden for dette avvike fra det beskrevne

Følgende planavvik er registrert:

2.etg 43 mm/m over avstand på ca 1.5 m.

Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

I kjellergulv finnes luke som gir tilkomst til krypkjellerrom. I dette arealet er det sand på gulv, samt eksponerte gråsteinsmurer. Noe fukt vil alltid kunne registreres slike plasser – dog er ikke fukt å oppfatte å være et problem for bygget herifra.

En tilstrekkelig gjennomtrekk i kjelleren skjer ikke og luftfuktigheten kan stige over tid. Det anbefales å skape

god ventilering av kjellere under terreng.

Tilstandgrad er satt med bakgrunn i risikoen for fuktbelastning fra grunn.

Vaskerom var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vaskerom beliggende i boligens hovedetasje. Rommet er i opprinnelig stand fra 1975.

Gulv av vinylbelegg.

Vegger av plater.

Himling av plater. Mye sig og heng i himlingsplater..

(...)

Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk, samt mulighet til å lufte via vindu. Det kan med fordel monteres elektrisk avtrekksvifte hvis rommet eksempelvis skal brukes til tørking.

Gulvsluk av plast hvor gulvbelegg rundt sluket er delvis fjernet. Det kan ikke gis garanti for tetthet i gulv rundt sluket.

God/Minimal terskelhøyde til dør.

Som våtrom er den forventede levetid utgått.

Tilstandgrad settes med bakgrunn i rommets alder vurdert opp mot statistisk forventet leietid.

Innvendige overflater var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av heltrebord og vinylbelegg.

Vegger av panel, laftestokker og plater.

Himling av trepanel.

Boligen besitter normalt god innvendig standard, men mange rom er eldre med dertil høy slitasjegrad og enkel standard.

Tilstandgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater.

VVS var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om innvendige rørføringer av kobber og plast fra ca. 1975.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1999. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger kryssset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ved større nedbørmengder kan det komme inn noe vann i kjeller. Det dreneres og forsvinner ganske raskt.

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger kryssset av "Ja", og opplyst om følgende:

Gråsteinsmur under vestre del av huset. Denne er ikke tett. I tilstandsrapporten framkommer det at det er registrert planavvik i etasjeskillene. Stedvis svikt i gulv i begge etasjer.

Under "Tilleggs kommentar" hadde selger opplyst om følgende:

Ved sterk kulde over flere dager: Kjøper er gjort oppmerksom på at vannet kan fryse i etasjeskillet mellom påbygg/inngangsparti satt opp i 1975 og den eldre delen av huset.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.21, og overtatt av sikrede 30.9.21. I forbindelse med kjøpet ble det tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet.

Den 7.9.21, før overtakelsen, meldte sikrede inn flere mangler til selskapet. Forholdene som ble meldt inn var underdimensjonert kjøkkengulv og gulvbjelker, sig i tak på vaskerom og mulig vannskade i tilknytning til vaskerom. Den 8.9.21 fremsatte selskapet på vegne av sikrede en

reklamasjon overfor selgers boligselgerforsikringselskap. Selskapet foretok en innledende vurdering den 20.9.21, hvor det med forbehold ble konkludert med at det var vanskelig å se at de påberopte forholdene ville lede til at de ønsket å rette krav mot selger.

Sikrede skal deretter ha opplyst til selskapet at han skulle gå i gang med rehabilitering av eiendommen fra dette tidspunktet og frem til nyttår. Underveis i undersøkelsene den påfølgende uken oppdaget sikrede nye forhold. Da selskapet skulle ringe for å melde om avslag på videre bistand, opplyste sikrede om de nye forholdene. Det som hadde blitt oppdaget var følgende: Rør i taket i tilbygget hovedhus fryser når det er kaldt, vannledning til leilighet i lagerbygning fryser når det er kaldt, feil ved takvinduer i leilighet lagerbygning, skjevheter i gulv i leilighet lagerbygning og svikt i verandaen til leilighet lagerbygning.

Den 6.10.21, etter overtakelsen, bekreftet sikrede at han ikke ønsket å gå videre med forholdene som var meldt inn i ukene før.

To uker senere, den 20.10.21, oppdaget sikredes byggmester sopp og råte i gulvbjelker. Sikrede kontaktet Norsk Hussopp Forsikring, og det ble utført befarings. Den 22.10.21 reklamerte selskapet på vegne av sikrede over forholdet overfor selgers boligselgerforsikring.

På bakgrunn av reklamasjonen ga selger følgende tilbakemelding:

Vi har ikke noe kjennskap til det som er meldt inn nå nylig.

Den 11.11.21 oversendte sikrede dokumenter fra Norsk Hussopp Forsikring til selskapet, deriblant skaderapport fra skadefirma F., vurdering under forsikringen og takst fra takseringsfirma V.

Skadefirma F. konkluderte med følgende:

Oppsummering

I denne saken er det flere skader. Ekte hussopp, råte, stripet borebille og råte borebille.

Råten som er avdekket, sitter i all hovedsak på deler a bunnsvillen/bunnstokken. Denne har råteskader på innsiden og i underkant, noe angrep av råte borebille og til dels massive angrep av stripet borebille. Dette vitner derfor om en kjeller som har hatt høye fuktverdier over mange tiår. Utviklingstiden på Stripet borebille og tettheten på flygehullene er det beste beviset på at kjelleren har slitt med fukt i flere tiår. Utviklingstiden på larven til stripet borebille er 2-5 år, før den lager flygehull i trevirket. På bunnsvillen som er omtalt her ser det ut som den er utsatt for hagleskudd fra god avstand

Beskaffenheten på bunnsvillen er at den er myk og råtten 2-4 cm. inn fra innsiden av bygget, men den virker hard i kjernen. Ut ifra skadene som er avdekket på bunnsvillen, kan man mest sannsynlig fastslå at dette er fukt som har kommet fra kjelleren i huset og kondensert på innsiden av bunnsvillen når denne har vært kald. Dette er et veldig vanlig skadebilde i krypkjellere, blidkjellere og råkjellere, hvor luftfuktigheten er for høy. Det bør derfor iverksettes fuktreduserende tiltak i kjelleren før gjenoppbygging, slik at man unngår slike skader i fremtiden.

Ekte hussopp.

Den ekte hussoppen som er påvist under inspeksjonen er kun i et lite lokalt område av bjelkelaget og kan utbedres enkelt, uten store inngrep. Kunden hadde allerede avdekke bjelkelaget i stue, kjøkken og gang siden boligen skulle pusses opp. Gulvet i kjøkkenet hadde dessuten heng på 2-3 cm midt på som kunden ville rette opp.

I takstrapport fra takseringsfirma V. fremgikk det at det var overveiende sannsynlig at ekte hussopp startet sin utvikling etter at det ble lagt nytt laminatgulv på eksisterende parkett i 2015. Utviklingstiden på råte i bunnstokker i yttervegger ble anslått å være minst 50 år.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 27 200 eks. mva. Norsk Hussopp Forsikring dekket utskiftning av de tre gulvbjelkene som var infisert av ekte hussopp.

Selskapet besluttet etter dette å fortsette undersøkelser i saken, for å kartlegge det totale skadeomfanget.

I slutten av november 2021 skal sikrede ha informert om at det var funnet nye avvik. De nye forholdene var følgende: Stripet borebille funnet i treverk, feil ved peis/sprekker/manglende understøtte og setningsskader i gulv/feil ved bunnstokk. Selskapet reklamerte over forholdene overfor selgers boligselgerforsikring den 29.11.21.

Takseringsfirma F.T. ble deretter rekvirert, og befaring ble gjennomført 1.12.21. I rapporten var de påberopte forholdene undersøkt og vurdert. Utbedringskostnadene ble estimert til totalt "Ca 578 000,-" inkl. mva.

Den 18.1.22 tilbakeviste selgers boligselgerforsikring at det forelå mangelsansvar for stripet borebille, sig i tak på vaskerom, rør som fryser i tak i tilbygget hovedhus, skjevheter i gulv i stue, og feil ved peis, under henvisning til at det ble opplyst om forholdene ved salget.

Den 7.2.22 avslo selskapet videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede var uenig i selskapets vurdering, og ba den 13.2.22 om en fornyet vurdering av en annen saksbehandler.

En ny saksbehandler skal ha gjennomgått sakens dokumenter. I samme periode ble selgers kommentarer til samtlige avvik etterspurt. Det ble også konkret stilt spørsmål om det var avdekket skjevheter i veggene i forbindelse med oppussing av kjøkken, og bedt om opplysninger om når det ble stemplet opp med trekloss i kjelleren under peisen, bakgrunnen for at treklossen ble satt opp, hvem som utførte dette arbeidet, og hvem som monterte peisen i selgers eiertid. Selskapet ba også sikrede om å komme med nye opplysninger og bilder i saken om dette forelå.

Sikrede kom med følgende opplysninger:

Etter anbefaling fra NHF ble stubb gulvet utformet slik denne dannet en trakt over grunnmuren slik at luft ble blåst mot bunn stokk for å redusere fuktigheten. Dette var også arbeid som tok tid.

Det er også fjernet bærende stendere ved utskifting til nye vinduer. Det er fordi deler av knott veggen i den søndre del av kjøkkenet ble fjernet pga. råte. Under totalrenoveringen i 1978 ble denne delen av veggen bygd opp igjen med bindingsverk.

I tillegg kan jeg nevne at i forbindelse med totalrenovering i 1978 ble det bygd ny inne mur i midtre og vestre del av bygningen mot stein muren som bjelkelaget hvilte på. Det står skrevet på muren at den ble bygd i 1978. Da vi åpnet gulvet så vi at denne muren hadde fått setningsskade med brudd midt på muren. Slik at dette var årsaken til at gulvet i kjøkkenet hadde vannspeil. I tillegg måtte vi sette inn en ekstra pilar med bjelke for å ta opp et for langt spenn.

I takstrapporten fra NLF viser det også til fukt skade i vegg i vaskerom. Dette skyldes at vegg sponplaten var støp inn i gulvet slik at fukt trakk opp i veggen. Dette er heller ikke nevnt i prospektet.

I tillegg så er det 1,2 m mellom hvert spikerslag i gulv og tak i andre etasje. En kan se at taket henger. Her er også en stor jobb for å få rehabilitert dette. Slik utførelse er ikke etter bygg forskriftene og burde vært nevnt i salgsprospektet.

Dersom dere trenger en uttalelse fe min byggmester så hører jeg i fra dere

Selskapet ønsket en uttalelse fra sikredes byggmester. Sikrede fremla i den forbindelse en e-post fra byggmester M. av 6.3.22, hvor byggmesteren forklarte hvilket arbeid som var utført, og hvilke forhold som var avdekket underveis i prosessen. Byggmesteren hadde videre vedlagt enkelte bilder av boligen.

Selgers boligselgerforsikringsselskap fremla selgers forklaring i saken, hvor det bl.a. ble redegjort for hvilke oppussingsarbeider som var foretatt, og hvem som utførte arbeidene.

Selskapet foretok en ny vurdering av saken 16.3.22, og kom til samme konklusjon som i tidligere vurdering foretatt av annen saksbehandler.

Sikrede anførte at det forelå mangler ved eiendommen som ga grunnlag for videre bistand. Det ble i korte trekk vist til at det var avdekket alvorlige skader skjult i gulv og vegger, som måtte ha

oppstått i perioden 1978 og frem til 2021. Skadene var forårsaket av feil byggetekniske utførelser, og fjerning av bærende konstruksjoner. Under totalrehabilitering i 1978 ble alle vegger, gulv og tak åpnet inn til bærende konstruksjon, og sikrede regnet derfor med at alle alvorlige skader som ble oppdaget da ble rehabilitert. I tillegg ble det satt opp nytt tilbygg. Det var også utført en del fornyelser av selger helt frem til 2021. Det ble anført at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet anførte at det ikke var grunnlag for videre bistand, og anførte i hovedsak at saken ikke var prosedabel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ble opplyst om flere av forholdene ved salget, at det ikke var holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake opplysninger, at det ble gitt risikoopplysninger relatert til forholdene ved salget, samt boligens og bygningsdelenes alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det slik saken var dokumentert ikke prosedabelt å nå frem med mangelskrav mot selger, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Av den grunn fant sekretariatet at saken falt utenfor forsikringsvilkårenes dekningsområde.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsselskapet. Kjøper har etter overtakelse av boligen oppdaget en rekke forhold ved boligen som anføres å medføre at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker innledningsvis at forsikringen dekker bistand dersom det er "sannsynlighetsovervekt" for at eiendommen har en mangel. Nemnda har i tidligere saker lagt til grunn at vilkåret om sannsynlighetsovervekt må forstås som et krav om at saken er å anse som prosedabel, og dette legges til grunn for den videre vurderingen av saken.

Sekretariatet har ved sin vurdering av saken kommet til at det ikke er prosedabelt at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

For så vidt gjelder spørsmålet om det er prosedabelt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, så kan ikke nemnda se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger eller takstmannen kjente til noen av de påberopte forholdene. Nemnda kan heller ikke se at verken selger eller takstmannen måtte kjenne til disse forholdene. Hva gjelder takstmannens forhold, er nemnda enig med sekretariatet i at det ved vurderingen må tas utgangspunkt i hans mandat ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det fremgår av tilstandsrapporten at den er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. Dette innebærer blant annet at befaringen er begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Videre blir inspeksjonen foretatt på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Selv om det, som påpekt av sekretariatet, er noen uheldige formuleringer i tilstandsrapporten, så kan ikke nemnda se at det er prosedabelt at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Hva gjelder spørsmålet om det er prosedabelt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, så legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Kjøper har sannsynliggjort at utbedringskostnadene utgjør omkring 9,9 % av kjøpesummen.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

Ved vurderingen av hva kjøper hadde grunn til å forvente er boligens alder et sentralt moment. I utgangspunktet må kjøpers forventninger knyttes til boligens oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at kjøper kunne ha andre forventninger. Herværende sak gjelder et eldre våningshus. Ved salget ble det opplyst at våningshuset opprinnelig er en tømmerkasse fra 1700-tallet som ble tilbygget med kjøkkendel mot vest i ca. 1914, østre del med stue i 1947, kvist i takkonstruksjon i 2. etasje i 1947, og inngangsparti med vaskerom, gang og toalett i 1975. Ved salget ble det også opplyst om en rekke oppgraderinger, og det ble bl.a. opplyst at huset ble totalrenovert innvendig og utvendig i 1975. Dette innebærer imidlertid ikke at kjøper kunne forvente at samtlige bygningsdeler var skiftet ut i 1975. På flere punkter ble det opplyst om opprinnelige konstruksjoner. I tilstandsrapporten ble det også påpekt at det påminnes at byggets opprinnelige del har betydelig alder, og at den statistisk forventede levetiden for flere bygningsdeler er utgått/nærmer seg slutten. Det forhold at opprinnelige bygningsdeler kan antas å ha blitt kontrollert i forbindelse med en totalrenovering i 1975 kan heller ikke sies å gi særlig grad av trygghet for bygningsdelenes tilstand over 45 år senere. Det er påregnelig at en eldre brukt bolig ikke oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det foreligger enkelte skjulte feil og skader. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid. Det skal derfor i utgangspunktet svært mye til før feil og skader ved boliger av denne alderen, også tatt i betraktning de ulike oppføringsårene og tidspunktet for totalrenovering, utgjør en vesentlig mangel.

Sikrede har anført at vesentlighetskravet er oppfylt når det er tale om ekte hussopp. Sekretariatet viser til at det i retts- og nemndspraksis er lagt til grunn at ekte hussopp er et alvorlig forhold som kan begrunne en lavere vesentlighetsterskel, jf. eksempelvis FinKN 2020-647. Det samme gjelder feil ved bærende konstruksjoner, jf. eksempelvis FinKN 2019-971. Dette innebærer imidlertid ikke at slike forhold under enhver omstendighet utgjør en vesentlig mangel. Som tidligere påpekt beror dette på en konkret helhetsvurdering. (...)

Tilsvarende er utbedringskostnadene relatert til ekte hussopp i herværende sak begrensede, og et eventuelt kjøpelyte er ikke dokumentert.

(...)

I herværende sak er flere av de påberopte forholdene relatert til bygningsdeler som det ble gitt risikopplysninger om ved salget og/eller bygningsdeler som det ikke var grunnlag for å forvente at var oppgradert siden oppføring. De fleste bygningsdeler var vurdert til TG 2, som indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det ble gitt negative opplysninger om risiko for fukt fra grunn, tidvis vanninnslag i kjeller, manglende fuktsikring, og at det er påregnelig med ekstern negativt påvirkning av kjernekonstruksjon, herunder bunnstokker. Det var opplyst om planavvik i flere rom, og svikt i gulv i begge etasjer, sprekker i peis, at takverk er påvirket av materialsvekkende påkjenninger, og at bjelkelaget er av betydelig alder. Vaskerom var gitt TG 2, og det ble opplyst at rommet er som opprinnelig fra 1975, at det ikke kan gis garanti for tetthet, og at det er mye sig og heng i himlingsplater. Overflater var gitt TG 1, men det ble opplyst at mange rom er eldre med dertil høy slitasjegrad og enkel standard. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte det være påregnelig med større utbedrings- og oppgraderingstiltak på kortere sikt. For flere bygningsdeler var det også opplyst om manglende eller begrenset mulighet for inspeksjon for takstmannen, og det forelå dermed en usikkerhet knyttet til tilstand, og følgelig en større risiko for skjulte feil og skader. Vi viser for øvrig til våre vurderinger av de enkelte forholdene ovenfor.

Når det er gitt negative opplysninger eller risikopplysninger, og kjøper unnlater å foreta nærmere undersøkelser før avtaleinngåelse, må kjøper som et utgangspunkt anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfang og utbedringsbehov. (...)

Sekretariatet vil påpeke at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom faktisk og påregnelig tilstand. Slik saken er opplyst er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er prosedabelt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer, som også nevnt over, sekretariatets begrunnelse.

Oppsummert kan nemnda, slik saken er opplyst ved sakens dokumenter, ikke se at det er prosedabelt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sikrede har etter nemndas skjønn ikke krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringssselskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).