

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-603

30.8.2023

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – råteskader i bunnsvill, manglende utlekting bak kledning, sprekker i grunnmur – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper 29.6.19. Ved salget ble det opplyst at det etter 1997 var skiftet kledning på sør- og vestvegg, og sporadisk for øvrig. Det ble også opplyst at det meste av kledningen på huset var skiftet, og at deler av kledningen ble skiftet i 2017. Yttervegger var gitt TG 2 grunnet alder, og det ble opplyst at det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Grunn og fundamenter var gitt TG 2, og det ble opplyst om utforede vegger som er en risikokonstruksjon, og at vegger bør åpnes for kontroll. Drenering var gitt TG 3, og det ble opplyst om høyt utslag ved fuktsøk i bl.a. utforede vegger, samt at dreneringen forventes å ha oppnådd forventet levetid. Etasjeskillere var gitt TG 2, og det ble opplyst om skjevheter og nedbøyninger. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om at det var fuktinnsig i ett kjellerrom i 1997, og at det ble lagt dreneringsplater og utbedret samme år. I forbindelse med utbedring av dreneringen i desember 2021, oppdaget kjøper råteskader i bunnsvill. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket større råteskader, samt at det ikke var utlektet bak ytterkledningen. Kjøper reklamerte over forholdene i mai 2022. Senere ble det oppdaget sprekker i grunnmur, og kjøper reklamerte også over dette. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om råteskader, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at det ikke forelå noen vesentlig mangel som en følge av risikoopplysninger gitt ved salget, og at selger ikke kjente til skader ut over det opplyste. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 337 803, med tillegg av forsinkelsesrente fra 18.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i bunnsvill, manglende utlekting bak kledning, og sprekker i grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1939.

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

STANDARD

Meget innholdsrik bolig med utleieleilighet, utleiedelen har enkel standard. Her kan du skape deg ditt drømmehjem.

Nåværende eier overtok boligen i 1997 og har siden den gang gjort noen oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

(...)

- Skiftet kledning på sør og vestvegg, sporadisk skiftet forøvrig.
- Skiftet de fleste vinduer samt balkongdør.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Bygningen antas bygget i 1939, tilbygget i ca. 1950. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgraden baserer seg tidvis på alder og ikke funksjon da alder er et symptom i seg selv.

Nåværende eier overtok boligen i 1997 og har siden den gang gjort noen oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

(...) Skiftet kledning på sør og vestvegg, sporadisk skiftet forøvrig. Skiftet de fleste vinduer samt balkongdør.

(...) Dels drenert rundt boligen. (...)

Informasjon vedr. oppussing/oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen årstall er ca. angitt.

Av registreringer kan det nevnes herunder med bl.a.

(...) Det er utforede vegger i kjelleren, dette anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Ved fuktsøk ble det indikerte fukt bak plater og mot sokkel. (...) Utvendig registreres det noe tørkesprekker i enkelte kledningsbord.

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

Beskrivelse: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert med betong og tegl til faste masser. Støpt plate på mark. Tilbygget del med grunnmur av lettklinkerblokker.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er utforede trevegger i kjelleren, dette anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder. Det ble utført fuktsøk med Protimeter mms2 med utslag på søkeutstyr mot sokkel. Utforede vegger bør åpnes for kontroll.

Drenering var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Dreneringen er sporadisk utbedret opplyser eier. Snø på befaringsdagen hindret inspeksjon av drensplate på utsiden.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 – 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det ble utført fuktsøk med Protimeter mms2 på innsiden av grunnmuren på utsatte steder samt stiktakninger i innvendige overflater. Høyt utslag i utforde vegger og høyt utslag mot sokkel i kjeller. Dreneringen forventes å ha oppnådd forventet levetid. Utbedringer er påregnelig. Eier opplyser at det er utført noe drenerende tiltak.

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

Beskrivelse: Yttervegger oppført med reisverk, utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eier opplyser at boligen ble etterisolert ca. i 1980. Denne opplysningen er ikke kontrollert av takstmannen. Deler av kledningen ble skiftet i 2017, opplyser eier. Videre ble huset malt utvendig i 2017. Det observeres generelt noe kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord som ikke er skiftet, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

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

Beskrivelse: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det registreres noe skjevheter og nedbøyninger i etasjeskillere mellom 2. etasje og 1. etasje. Noe som er vanlig med tanke på byggeår. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 3 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje etc., hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Det var fuktinnsig i ett kjellerrom da vi flyttet hit i 1997.

Det ble lagt dreneringsplater og utbedret samme år.

På spørsmål 6 om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 6.1 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja - kun av faglærte", og oppgitt navn på tømrermester, samt opplyst følgende:

Skiftet kledning på det meste av huset.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.19, og overtatt av kjøper 29.6.19.

I forbindelse med utbedring av dreneringen oppdaget kjøper i desember 2021 råteskader. Skadene ble oppdaget i forbindelse med at betongtrappen på entrésiden av boligen ble fjernet.

Kjøper kontaktet Norsk Hussoppforsikring, som rekvirerte takstmann B. for befaring. Takstmann B. utførte første befaring 23.2.22. Fra skaderapport datert 3.3.22 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Etter fjerning av betongplate foran inngangsdør ved dreneringsarbeid i desember 2021, vises råte i bunnsvill. Vanninntrengning bak beslag, grunnet utett beslag.

Det er behov for avdekking for å kunne kartlegge skadeomfanget .

Tilsvarende råteskade under terrassedør på sydvegg.

(...)

Reparasjonsbehov

Behov for avdekking for kartlegging av skadeomfang. Kostnadskalkyle kan ikke utarbeides før omfang er avklart og om saksbehandler ser behov for dette.

(...)

Oppsummering

Byggeår 1939. Tilbygg mot øst 1952. Gamle råte skader i bunnsvill på inngangsside mot nord og terrasse mot syd.

Skadene skyldes vanninntrekk over mange år. Råte er seint utviklende og påvirkes av fukttilførsel og temperatur.

Blikkeslagene er nedbrutte og antatt fra byggeår.

Skadeutviklingen konkluderes å ha pågått med varierende fukttilførsel over 30 – 40 år.

Etter at kjøper hadde åpnet gulvet i entreen for kontroll av bjelkehoder, utførte takstmann B. en ny befaring den 28.3.22. Fra skaderapport datert 22.4.22 hitsettes:

Skadeomfang

Befaring 28.03.22: Skade 1: 2.5 m bunnsvill under inngangsdør er råteskadet. Skade oppdaget ved drenering 2021 desember. Gulvet i entre/gang er avdekket for oversikt av skadeomfang/bjelkehoder. Kalkyle utarbeides.

Skade 2: Under terrassedør på sydvegg, vises råteskade i bunnstokk. Terrasse i betong. Lengde 5.75m. Behov for avdekking begge steder for oversikt t over skadeomfang. Ikke avdekket ved 2. befaring.

Reparasjonsbehov

Råteskader i kantbjelke ved inngang. Råteskaden utgjør 2,5m i bredde. Gulvbjelker er tappet inn i kantbjelke og for kontroll av bjelkehoder var det nødvendig å avdekke gulvet i entre/gang. Nedre halvdel av bjelkehodene går mot kantbjelken og øvre del er tappet inn og ført gjennom til fronten av kantbjelken.

Ved kontroll av anleggsflate mot murkrone, vises glippe mellom mur og bjelker.

Det er påregnelig med behov for noe utkapping i fremste del og underkant av 6 stk bjelkehoder i råtesonen mot kantbjelke.

(...)

Oppsummering

(...)

Entre/gang gulv er avdekket. Bjelkene tilsluttet kantbjelke med råte viser ingen tydelige tegn til nedbrytning på innerkant av kantbjelke, men del av bjelkehoder med inntapping er berørt. Glippe mellom underkant bjelker og murkrone tyder på at ytterste bare ytterste del av bjelkehode, har anlegg mot murkronen. Det er behov for utskifting av ca 3 m kantbjelke/bunnsvill og utkapping av råte i 6 stk bjelkehoder. Utkappet i bjelkehoder spleises inn med nytt virke. Det er viktig med underkiling mellom murkrone og bjelker før utkapping, for å hindre nedsynk/setning, samt etablere provisorisk trykkavlastning fra yttervegg.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 32 575 inkl. mva.

Etter at kjøper hadde tatt ned kledning på boligen, utførte takstmann B. en tredje befaring den 3.5.22. Fra skaderapport datert 24.5.22 hitsettes:

Tilsvarende råteskade på bjelkehoder/kantbjelke, langvegg syd under terrassedør.

Årsaken skyldes vanninntrengning grunnet nedbrutt blikk i overgang betongplate på balkong og yttervegg.

(...)

Befaring 3: Kledning er avdekket og det kommer frem råteskader i 13 stk bjelkehode og 5,8m kantbjelke i overgang yttervegg/balkongtekke.

Reparasjonsbehov

Skade inngangsparti/entre:

(...)

Skade under terrassedør på langvegg syd:

Råte i kantbjelke og bjelkehoder. Råteskaden utgjør 5,8m + sikkerhetssone i hver ende = 6,5m. Gulvbjelker er tappet inn i kantbjelke som på inngangssiden.

Det er påregnelig med behov for utkapping i fremste del og underkant av 13 stk bjelkehoder i råtesonen mot kantbjelke, samt fornyelse av kantbjelke.

(...)

Oppsummering

(...)

Råteskade under terrassedør på langvegg syd er avdekket. Råteskade i 13 stk bjelkehoder og 5,8m kantbjelke.

Ved stikkprøver i bjelkelaget i kjeller vises ingen tegn til råte. Det konkluderes at skaden forholder seg til området over murkronen og derav kan utbedre fra yttersiden.

Skaden konkluderes å ha pågått med varierende fukttilførsel over 30 – 40 år.

De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 90 788 inkl. mva.

Den 18.5.22 ble det fremsatt reklamasjon overfor foretaket over råteskader i bunnsvill, bærebjelker og bjelkehoder, setningsskader og sprekker i grunnmur, samt borebiller.

Takstmann B. ble deretter engasjert for en ny befaring. Fra revidert reklamasjonsrapport datert 19.9.22 hitsettes:

Råteskader

Beskrivelse

Eier overtok boligen 29.06.2019.

Under arbeid med fornyelse av drenering desember 2021, ble det avdekket råteskader i kantbjelke/bunnsvill på inngangssiden på nordvegg. Betongplaten mot vegg ble fjernet for adkomst for etablering av drenering.

Råte ble observert og forsikringen ble kontaktet. Undertegnede ble rekvirert av Norsk hussopp forsikring til befaring. Det ble over tid utført 3 befaringer og 3 skaderapporter. Skadeomfanget ble utvidet til tilsvarende skader i overgang balkong av betong mot stue på sydvegg. Det ble konkludert at skadene kunne utbedres over murkrone, uten å laske bjelker.

I etterkant av avsluttet forsikringssak i Nhif, har eiere avdekket utforede kjellervegger i underkant av skader på begge sider og funnet at råten i bjelkene strekker seg lengere inn i bjelkene en antatt. På grunnlag av dette ble Help forsikring kontaktet og undertegnede rekvirert til befaring og utarbeidelse av reklamasjonsrapport. Etter avdekking innvendig, fjerning av balkong og oppgraving av masser vises 2 store sprekker i grunnmur på sydvegg.

Under arbeider utvendig finner eiere manglende utlekting på nedre del av yttervegger mot syd. "Deler av kledningen ble skiftet i 2017, opplyser eier. Videre ble huset malt utvendig i 2017", i hht tilstandsrapport.

Hvilken vegg dette gjelder fremkommer ikke i tilstandsrapporten.

Boligen er opprinnelig bygget med ringmur av sparestein, fundamentert på betongsåle og forblendet med teglstein og platekledning/panel.

Mellom mur og tegl er det luftspalte på ca 2-2,5 \ cm.

Grunnforholdene viser leirholdige masser.

Vurdering

Blikkbeslag på nordsiden v inngang og på stuesiden er stedvis nedbrutt og har før til inntrekk av vann over mange år. Råte er sakteutviklende og påvirkes av fukttilførsel og temperatur. Skadene vurderes å ha pågått over 30-40 år.

Manglende utlekting på sydvegg er brudd på utførelse i hht Tek 97, og må lektes ut for å hindre fuktskader.

Sprekker på sydvegg konkluderes å skyldes vann som har trengt ned og inn mellom sparesteinsmuren og tilgrensende balkong i betong. Ved fukttilførsel over mange år og påfølgende frostsprengning under den kalde årstiden, har dette ført til betydelig sprekkdannelse i sparesteinsmuren.

(...)

Konklusjon:

Etasjeskiller:

Fukt og vann trengt inn etasjeskiller over murkrone, bak blikkbeslag på inngangssiden mot nord og bak blikkbeslag på stuesiden mot syd. Bunnsviller/kantbjelker og bjelkehoder er nedbrutt av råte. Skadeutviklingen konkluderes å ha pågått med varierende fukttilførsel /temperatur over 30 – 40 år.

Yttervegg: Manglende utlekting bak ytterkledning. Dette utgjør fare for kondens/fuktskader og tiltak anbefales.

Grunnmur: Sprekker i sparesteinsmur på sydvegg i området v/ tidligere balkong. Det konkluderes at vann har trukket inn i grunnmur og forårsaket frostsprengning/utvasking over tid. Dette var ikke mulig å se før oppgraving av masser og fjerning av teglsteinsforblending på innsiden.

De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 337 803 inkl. mva.

Den 10.10.22 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag.

Foretaket innhentet et skadenotat fra takstmann R. Fra notatet hitsettes:

Konklusjon

Utbedringer i forbindelse med skifte av kledning på deler av bygget utløser ikke krav til utførelse ihht nyere byggeforskrifter eller tekniske løsninger. Det er også sannsynlig at de skader som er avdekket i forbindelse med bunnsvill og bjelker i etasjeskillet har tilknytning til minst en av veggene som ikke er endret etter byggeår. Skader på sviller, bjelker har slik jeg forstår saken, oppstått som følge av at beslag i overgang vegg betongplattinger ikke har vært tette. Beslagene har oppnådd maksimal forventet levetid og lekkasjer er påregnelig. Skader på sviller og bjelker er påregnelig som følge av at de har oppnådd mer enn forventet levetid.

Grunnmur er av en type mur som over tid vil få defekter som følge av belastning og påkjenning den utsettes for. Grunnmuren har oppnådd en høy alder og reparasjoner kan forventes allerede etter oppnådd levetid på 20 år og i tiden fremover i grunnmurens levetid.

Kostnader

(...)

Utbedring

Nødvendig utbedring av sviller og bjelker er etter undertegnendes vurdering ivarettatt i skaderapport 2. utarbeidet av (takstmann B.). Kostnader er estimert til kr.32.575,- inkl. mva.+kr.58.212,50 inkl. mva. Kostnader kan legges til grunn ved en evt. beregning av erstatning.

Utbedringer som er medregnet omfatter konstruksjoner som har oppnådd en alder på over 80 år.

Arbeidene som er medregnet i reklamasjonsrapport vedr. etasjeskille og kledning m/utlekting på sydog vestvegg er etter mitt skjønn, oppgradering.

Kostnader kan legges til grunn for beregning av erstatning hvis dette omfanget også skal inkluderes.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til noe fukt eller råte, ut over det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om råteskader ved balkong og i kjelleretasjen. Kjøper har særlig vist til at friskt treverk av nyere dato var skjøttet sammen med råteskadet treverk, at det var gjort provisoriske arbeider i boligen i forbindelse med råteskadene, at terrassedøren var datert til 2006, og at arbeidene var gjort i selgers eiertid. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at kledning ble skiftet av en faglært i 2017, at arbeidet ikke var gjort i henhold til TEK 10, og at det ikke var opplysninger i salgsdokumentene som skulle tilsi at det var omfattende råteskader i boligens konstruksjon. Kjøper har bestridt at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og anført at reklamasjonsfristen først begynte å løpe 23.2.22 da kjøper fikk oversikt over forholdene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 337 803, med tillegg av forsinkelsesrente fra 18.6.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og i hovedsak vist til at kjøper oppdaget råte i bunnsvill i desember 2021, og først reklamerte 18.5.22. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selger ikke hadde kjennskap til noe fukt eller råte ut over det som ble opplyst ved salget. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at det ble opplyst om fukt og fuktskader, samt om at kledningen måtte forventes å skiftes.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering kom sekretariatet til at det heller ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste særlig til boligens alder og øvrige risikopplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader i bunnsvill, manglende utlekting bak kledning, samt frostskader/sprekker i grunnmur.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at selger har gitt ufullstendige opplysninger om råteskader ved balkongen og i kjelleretasjen.

Sekretariatet, som kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, fremholdt følgende:

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig. Vi bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra selger, og at foretakets gjengivelse er kortfattet og med fordel kunne ha vært mer utførlig, tatt i betraktning kjøpers anførsler på dette punktet. Det er i utgangspunktet snakk om skjulte råteskader, som ble avdekket ved konstruksjonsmessige inngrep. Skadene er blant annet i underkant av en terrassedør som ble montert i selgers eiertid. Det er avdekket at treverk antatt montert i forbindelse med dette er montert mot råteskadet treverk. Råteskader utvikler seg sakte over tid, og skadeutviklingen har sannsynligvis pågått over 30-40 år. Terrassedøren er fra 2006, og skadeutviklingen har dermed sannsynligvis pågått fra før døren ble skiftet. Dette kan tilsi at det må ha vært synlige skader da døren ble skiftet. Det fremstår samtidig som sannsynlig at skadene og nedbrytningen av treverket også har utviklet seg etter dette, og det er usikkert hvordan tilstanden fremsto da terrassedøren ble skiftet. Det er videre ukjent for oss i hvilken utstrekning det ble foretatt avdekking av konstruksjonen rundt terrassedøren i forbindelse med arbeidene i selgers eiertid. Videre finner vi det uklart om terrassedøren ble skiftet av selger selv, eller om selger engasjerte noen andre til å utføre arbeidene. Vi vil i forlengelsen av dette bemerke at selger ikke kan holdes direkte ansvarlig for eventuell kunnskap de som utførte arbeidene tilegnet eller må ha tilegnet seg gjennom utførelsen, jf. eksempelvis FinKN 2013-596.

(...)

Vi påpeker at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og at våre vurderinger utelukkende kan baseres på de fremlagte dokumentene. Vi kan ikke foreta utspørring av parter, og vi kan vanskelig foreta inngående troverdighetsvurderinger. Slik saken er opplyst er vi av den oppfatning at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger, i strid med sin forklaring, kjente til de aktuelle råteskadene, eller for at selger måtte kjenne til råteskadene.

Nemnda har i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og sjøvold – bemerk:

Flertallet kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets vurdering. I likhet med sekretariatet har flertallet kommet til at det – slik saken er forelagt nemnda – ikke er tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Flertallet har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder opplysningen om at selger tegnet en sopp- og råteforsikring i februar 2018, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Flertallets konklusjon er følgelig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til at det i selgers eiertid (2006) ble satt inn ny terrassedør på sydveggen. På begge sider av dørrammen er det satt inn to vertikale trestendere, tilsynelatende for å tilpasse åpningen i veggen til døras bredde. Takstmann B. konkluderer, i rapporten datert 24.5.22 (på side 14), med at disse stenderne

er satt inn i forbindelse med montering av ny terrassedør. Nedre del av trestenderne er montert direkte mot kraftig råteskadet trevirke i bunnstokk/kantbjelke på begge sider av døra. På side 13 i ovennevnte rapport fremgår det at trestenderne "*viser ingen skader*" og at de er montert ned på "*nedbrutt kantbjelke*", og på side 7 konkluderes det med at råteskadene har utviklet seg med varierende fukttilførsel over 30-40 år.

Det faktum at de vertikale trestenderne ikke har tegn til skader til tross for at de siden 2006 har stått i direkte kontakt med råteskadet trevirke i bunnstokk/kantbjelke, tilsier at de aktuelle råteskadene i all hovedsak var utviklet før 2006. Etter mindretallets syn er det dermed sannsynliggjort at råteskadene i det alt vesentligste var til stede da døra ble satt inn i 2006. Hadde råteskadene forverret seg nevneverdig i tiden etter 2006 ville dette etter all sannsynlighet ha gitt seg utslag i tegn til råteskader på de vertikale trestenderne som ligger i direkte kontakt med det råteskadde trevirket. Det er ikke tilfellet. Mindretallet finner det dermed sannsynliggjort at den som satte inn døra i 2006 ikke har noen rimelig grunn til å være uvitende om råteskadene i bunnstokk/kantbjelke.

Sekretariatet har i sin vurdering trukket frem at det er usikkert om det er selger eller noen på selgers vegne som har satt inn terrassedøra i 2006. Mindretallet bemerker at selger for øvrig har opplyst om navnet på den som har utført annet arbeid på boligen, bl.a. ved skifte av kledning og arbeider på bad. Det kan tale for at selger har montert døra selv. Videre må det formodes at en håndverker ville ha advart mot å montere stendere direkte mot kraftig råteskadet trevirke og/eller at håndverkeren ville ha gjort selger oppmerksom på råteskadene. Selger har videre avstått fra å imøtegå kjøpers konkrete anførsler knyttet til de uskadde vertikale trestenderne. Selger har heller ikke opplyst hvem som monterte døra i 2006, og etter mindretallets syn må usikkerheten som herved er skapt, gå ut over selger, sml. FinKN 2022-673.

Mindretallet er videre av den oppfatning at tilbakeholdelsen av opplysninger om råteskader var egnet til å virke inn på avtalen. Råteskader i bunnstokk/kantbjelke er et alvorlig symptom og vil normalt klart være egnet til å avskrekke kjøpere fra å legge inn bud eller i det minste bidra til at kjøpere innkalkulerer betydelig større summer til utbedring som igjen vil påvirke budets størrelse.

Mindretallet kan ikke se at det er reklamert for sent over de aktuelle råteskadene som knytter seg til området rundt terrassedøra. Skadene ble, slik mindretallet oppfatter det, oppdaget av takstmann B. på hans andre befaring den 28.3.22, jf. rapportens side 3. Omfanget av skadene ble ytterligere avdekket frem til takstmann B. kom på sin tredje befaring 3.5.22. Kjøper reklamerte 18.5.22 over råteskader i bunnsvill mv., hvilket er under 2 måneder etter at skadene ble avdekket. Mindretallet kan ikke se at det er holdepunkter for at kjøper burde ha oppdaget råteskadene tidligere. Gitt flertallets konklusjon finner mindretallet ikke grunn til å gå inn på utmålingen av prisavslaget.

En samlet nemnd går videre til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, så er det fremlagt ulike vurderinger av utbedringsbehovet og de relevante kostnadene. Takstmann B. har estimert utbedringskostnadene til i underkant av kr 340 000, mens takstmann R. fremholder at utbedringskostnadene er omkring kr 90 000. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort av kjøper at ikke utbedringskostnadene som angitt av sistnevnte takstmann vil gi en forsvarlig utbedring av de anførte mangelfulle forholdene. Av denne grunn legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene utgjør omkring 2,5 % av kjøpesummen, noe som er i underkant av den veiledende terskelen som er oppstilt i rettspraksis for når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig helhetsvurdering til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I drøftelsen heter det:

Etter vår vurdering foreligger det heller ikke kvalitativt sett et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Saken gjelder en bolig oppført i 1939. Det er påregnelig at en brukt bolig på over 80 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det foreligger enkelte skjulte feil, skader og utdaterte løsninger. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid.

Når det gjelder fuktskader i bunnsvill og bjelkelag har dette årsak i inntrekk av vann over mange år, som følge av nedbrutte blikkeslag i overgang mellom vegg og betongplattinger. Ved salget ble det gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til boligens fuktsikring, påvist fukt, samt opplyst om tidligere vanninnsig. Drenering var vurdert til TG 3, og det ble bl.a. opplyst om høyt utslag ved fuktsøk i utforede vegger og høyt utslag mot sokkel i kjeller. Det ble også opplyst at utforede vegger bør åpnes for kontroll. Videre var etasjeskillere gitt TG 2 på grunn av alder. Selv om de avdekkede skadene ikke har direkte sammenheng med disse risikoopplysningene, er sekretariatet av den oppfatning at det utbedringsbehovet som er avdekket i begrenset grad overstiger det som kjøper uansett overtok risikoen for ved kjøpet. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet og i lys av boligens alder kunne det ikke være helt upåregnelig at det forelå skjulte fuktskader i boligens konstruksjoner. (...)

Slik saken er opplyst oppfatter vi det for øvrig slik at beslagene er utette som følge av alminnelig elde og slitasje, slik at skadeårsaken heller ikke kan anses som helt upåregnelig.

Det er videre avdekket sprekker i grunnmuren, som følge av fuktilførsel over mange år, og påfølgende frostsprengning. Sekretariatet viser igjen til at det er snakk om en over 80 år gammel bolig, og at det ved salget ble gitt en rekke risikoopplysninger relatert til fuktsikring av grunnmuren og påvist fukt. Videre viser vi til at grunn og fundamenter var vurdert til TG 2, samt at det ble opplyst at utforede vegger i kjelleren er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og mangler. Slik saken er opplyst oppfatter vi det slik at skadene og utbedringsbehovet knyttet til grunnmuren ikke går utover det som er naturlig på bakgrunn av grunnmurens alder.

Når det gjelder kledningen ble det ved salget opplyst at deler av denne var skiftet i 2017. Det er avdekket at det mangler utlekting bak kledningen. Ifølge takstmann B. utgjør dette en fare for kondens/fuktskader, og han anbefaler at det utføres tiltak. Takstmann R. har konkludert med at skifte av kledning på deler av bygget ikke utløser nye forskriftskrav, og sekretariatet forstår det dermed slik at manglende utlekting ikke utgjør et forskriftsavvik. Selv om slike arbeider ikke utløser nye forskriftskrav, er sekretariatet i utgangspunktet av den oppfatning at man som kjøper må kunne forvente at det i det minste er valgt en løsning som ble ansett som forsvarlig på utførelsestidspunktet. Slik saken er opplyst finner vi dette noe usikkert. Vi forstår det imidlertid slik at takstmann R. mener at det ikke er nødvendig å utbedre forholdet, og at dette kun vil være en oppgradering. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at det er avdekket noen skader som kan relateres til manglende utlekting, og slik saken er opplyst fremstår betydningen av forholdet som begrenset. Vi viser for øvrig til at yttervegger i sin helhet var gitt TG 2, til tross for at det ble opplyst at deler av kledningen ble skiftet i 2017. (...)

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, og er enig i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker at bestemmelsen er forbeholdt de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare, misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder, risikoopplysninger som ble gitt ved salget, og det påregnelige vedlikeholds- og utbedringsbehovet, er nemnda kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).