

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-724

6.10.2023

HDI Global Specialty SE

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

Lekkasje/råteskadet tak – TG 2 – opplyst om egeninnsats – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper 7.7.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at de fleste bygningselementer hadde nådd forventet levetid og var dermed gitt TG 2 pga. alder. Om takkonstruksjonen var det opplyst at det ikke ble registrert visuelle negative avvik, og taktekingen som var opplyst å være fra byggeår fikk også TG 2 grunnet alder. Det var opplyst at det ikke var tegn på aktive lekkasjer eller skader på takteking, men aldersmessig slitasje (malingsflassing). Kjøper oppdaget lekkasje fra taket i oktober 2021 og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel som følge av omfattende råteskader. Foretaket avsto kravet bl.a. under henvisning til hyttas alder, risikoopplysninger, og årsaken til fukt- og råteskadene. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 438 009, og forsinkelsesrente fra 5.9.22.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader på tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom i Trøndelag oppført i 1989.

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

#### BYGGEMÅTE

Hytta er oppført i bindingsverk, stående på pilarer på fjell. Utvendig kledd med liggende kledning. Tak er tekket med stålplater. Vinduer er 2-lags glass. For mer utfyllende informasjon, se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann. (...)

#### STANDARD

I hytta er gulvene furugulv, vegger og tak er stort sett panel. Kjøkken har kjøkkeninnredning med komfyr og vaskekum. På vaskerom er det en utslagsvask, samt kjøleskap og på stua er det vedovn/peis. Badet har en nye varmtvannsbereder og nye vannrør, samt et dusjhjørne. To av soverommene har køyesenger og de to andre soverommene har sovesofa.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

Det bemerkes at de fleste bygningselementer har nådd forventet levetid slik at det er satt tilstandsgrad 2 pga alder. (...)

#### Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurderinger:

Taket har saltaks form og er en sperrekonstruksjon, med synlige limtredragere. Konstruksjonen er visuelt kontrollert utvendig og innvendig fra hytta som har mønt himling, dvs lukket konstruksjon.

Det er etablert lagerrom over soverom.

Det registreres ikke visuelle negative avvik.

### **Taktekking**

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Vurderinger: TG: 2

Taktekkingen er metallplater fra byggeår. Det er ingen tegn på aktive lekkasjer eller skader på taktekking, men aldersmessig slitasje (malingsflassing)

Tg 2 pga alder.

### **Renner, nedløp og beslag**

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurderinger: TG: 2

Renner og nedløp av metall fra byggeår. Det registreres ikke skader eller deformasjoner og framtidig vedlikehold anses som normalt.

Tg 2 pga alder.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i sink eller plast er mellom 20 og 35 år (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1989. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Nei"

9.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Svar: [Ikke besvart]

12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt datert 15.6.17, og overtatt av kjøper den 7.7.17.

Kjøper opplyste at lekkasje fra taket i hytten ble oppdaget i oktober 2021.

I skaderapport fra S. AS av 25.10.21 fremgikk bl.a. følgende:

Utett yttertak som følge av slitasje/elde. (Sprekker i takplater) undertak har da blitt fuktpåvirket over tid som videre har ført til innvendig lekkasje.

Vann har fulgt fuktsperre/plastfolie og videre langs vegg.

Det bemerkes at hull etter feilskruing av takplater er tettet med fugemasse. Dette er sansynlig utført når taket ble lagt (1989) (...)

(...)

Innvendig følgeskade:

Fukt i vegg.

Det registreres ingen fukt ved måling i gulv og tak

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har for selskapet forklart at de ikke kjenner til forholdet. Videre forklarer selger at det var en takplate som ble festet på nytt kort tid etter oppføring av hytta i 1989. De har ikke opplevd problemer eller utført arbeider etter dette. Selger har ingen opplysningsplikt for forhold som de har ansett som tilstrekkelig utbedret.

Det ble fremlagt faktura fra R. AS av 2.5.22 på kr 425 000 for skifte av vinduer og tak, i tillegg til utbedring av råteskade.

I arbeidsrapport fra R. AS 1.7.22 fremgikk bl.a. at det i forbindelse med demontering av takplater ble oppdaget at undertak var dårlig, at råteskaden ikke var av nyere dato og at det ennå var fukt der. Av sammendraget fremgikk:

#### **Undertak og konstruksjon.**

Taket er bygd opp med separat undertak og vindsperre. Vegger er lektet ut på vindtette asfaltplater påforet med lekt, påmontert en liggende kledning. De stilles krav til hvordan konstruksjonen skal bygges opp ihht gjeldende byggeregler. Dagens krav er TEK17, men det har alltid vært krav som skal oppfylles. Bygningslovgivning og byggebestemmelser finnes fra 1800-tallet og frem til i dag.

(...)

#### **Konklusjon**

Arbeidet forløp med flere utfordringer. Det skulle opprinnelig byttes kun takplater (stålplater), samt byttes noen vinduer. Skader ble oppdaget etter hvert og en kunne fastslå hvorfor dette har skjedd.

Viser til tidligere dokumentasjon (vedlegg). Fremdriften ble preget av værforhold og arbeidsomfang, da arbeidet og fremdrift var basert på andre arbeidsforutsetninger.

At oppbygging av konstruksjonen ikke er ihht til byggebestemmelser, byggelovgivning og monteringsveiledninger, er kommentert tidligere. Viser til vedlegg hvor det er utdrag fra byggforsk, der det er dokumentert byggebestemmelser og byggelovgivning tilbake til 1800-tallet og frem til dags dato.

I faktura fra R. AS 14.7.22 ble det angitt kostnader for råteskader på kr 263 009.

Kjøper har bl.a. forklart følgende:

Når det gjelder selgers opplysningsplikt er det vesentlig at det er selger selv som har bygd hytta, og han må derfor ha kjent til hyttas konstruksjon og gjeldende byggebestemmelser. I befaring på hytta i mai 2017 og igjen på salgsmøtet med megler til stede den 15.6.17 nevnte selger at hytta var bygget av han selv og med hjelp av kompetente familiemedlemmer. På begge disse møtene var det tredjepart til stede som kan bekrefte at selger opplyste om sin rolle i oppføringen av hytta. Jeg mener derfor at selger skulle være godt kjent med byggets konstruksjon, og om bygget var satt opp i henhold til gjeldende teknisk regelverk. Selger må holdes ansvarlig, og kan ikke påberope seg at han ikke var kjent med hvordan hytta var ført opp eller om den var i henhold til regelverket som gjaldt den gang.

Jeg vil presisere at takstmannens vurdering fra 2021 som ble lagt til grunn for avslaget ikke kan ansees som tilstrekkelig dokumentasjon på byggets forfatning, ettersom vedkommende ikke hadde informasjon om takkonstruksjonen og råteskadene i vegg (...)

Kjøper har senere forklart at selger på visning opplyste at han var utdannet innenfor bygningsfysikk, men dette ble bestridt av foretaket, som opplyste at selger hadde undervist i kjemi.

**Kjøper** har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 17 % av kjøpesummen, og at det var avdekket alvorlige feil med betydning for boligens funksjon. Skaden skyldtes ikke alder og slitasje, men rene konstruksjonsfeil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 438 009, og forsinkelsesrente fra 5.9.22.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bemerket at et evt. krav mot selger var foreldet, og at det uansett ikke var dokumentert et vesentlig avvik. Foretaket viste til boligens alder og risikoopplysningene ved salget.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskader på taket på en fritidsbolig oppført i 1989.

Utbedringskostnadene utgjør omkring 17 % av kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder den kvalitative vurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, så fremholdt sekretariatet:

Boligen er en hytte/fritidseiendom fra 1989, og var altså 28 år gammel ved salget. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at de fleste bygningselementer har nådd forventet levetid og var dermed gitt tilstandsgrad 2 pga. alder. Om takkonstruksjonen var det opplyst at det ikke ble registrert visuelle negative avvik, mens taktekingen som var opplyst å være fra byggeår fikk imidlertid TG 2 pga. alder. Det var opplyst at det ikke var tegn på aktive lekkasjer eller skader på takteking, men aldersmessig slitasje (malingsflassing). Hytten fremstår etter vårt syn å være av relativt enkel standard.

Kjøper har opplyst at lekkasje fra taket i hytten ble oppdaget i oktober 2021, altså omkring 4 år etter salget. Taket var da 32 år gammelt. Lekkasje/uttett yttertak skyldtes slitasje og elde ifølge skaderapport fra S. AS. Det var også opplyst at hull etter feilskruing av takplater var tettet og sannsynlig utført når taket ble lagt i 1989. Selger er ikke forpliktet til å opplyse om tidligere skader eller mangler ved boligen dersom selger har hatt rettmessig grunn til å tro at forholdet er tilfredsstillende utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587. (...)

Av arbeidsrapport 1.7.22 fremgikk bl.a. at det ble i forbindelse med demontering av takplater oppdaget at undertak var dårlig, at råteskaden ikke var av nyere dato og at det ennå var fukt der. Det ble kommentert at årsaken var mangelfull "lufting av stålplater, da det ikke var lektet og til dels utettheter rundt pipebeslag og møne har ført vann inn i konstruksjonen". Kjøper har vist til betydningen av at råteskaden ikke kan knyttes til alder og slitasje, men skyldes rene konstruksjonsfeil/arbeid i strid med god byggeskikk, jf. blant annet HR-2017-1073-A. Nemnda uttalte om dette i bl.a. FinKN 2021-1098:

"Nemnda har merket seg at det foreligger en konstruksjonsfeil fra byggeåret, og nemnda er enig med kjøper i at dette er et relevant moment som må vektlegges i den skjønnsmessige helhetsvurderingen. Men i og med at det var påregnelig med utbedring av taket på kortere sikt, kan ikke nemnda se at dette kan tillegges avgjørende betydning."

Kjøper har opplyst at hytten var bygd av selger selv med hjelp av familiemedlemmer, og foretaket har vist til at hytten var oppført av ufaglærte, noe kjøper ikke har bestridt. Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643.

(...)

Vi har merket oss at utbedringskostnadene for råteskadene alene kan fremstå som upåregnelige for kjøper, men kan ikke se at disse samlet sett utgjør et vesentlig avvik. På bakgrunn av de risikoopplysningene som var gitt ved salget, herunder tilstandsgrad, alder og opplysninger om ufaglært arbeid, samt markedsføringen av boligen kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand.

Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet, og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om utbedringskostnadene er høye, så var det gitt flere risikoopplysninger ved salget, som etter nemndas skjønn medfører at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at de fleste bygningselementer var gitt tilstandsgrad 2 og hadde nådd forventet levetid, at taktekkingen var fra byggeåret (1989) og var gitt tilstandsgrad 2, samt at fritidsboligen var oppført ved egeninnsats.

Nemnda kan ikke se at det i nemndsanmodningen er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at selger muntlig overfor kjøper uriktig hadde påberopt seg fagkompetanse innen bygningsfysikk.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*