

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-960

22.12.2023

HDI Global Specialty SE

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

43 år gammel bolig – kollaps i underdimensjonert carport – fuktinnsig i underetasje – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig med tilbygd carport og garasje oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 1,51 mill., og overtatt av kjøper den 16.7.18. Fire år etter overtakelsen reklamerte kjøper over kollaps i underdimensjonert carport og fuktinnsig i underetasjen. Kjøper anførte at takstmannen ga mangelfulle opplysninger om forholdene, og at det samlet sett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avviste ansvar, og anførte at kravet var foreldet, at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 635 905, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av kollaps i underdimensjonert carport og fuktinnsig i underetasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med tilbygd carport og garasje i Trøndelag, oppført i 1975.

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

#### TOMANNSBOLIG

Velholdt og tiltalende halvpart av tomannsbolig med nydelig utsikt.

Både carport og garasje (...)

Boligen opplyses ha vært med en del oppgraderinger ca. i 2009, noe som også på flere områder er synlig. Opplyst utført av vesentlig betydning nevnes:

- Utført tiltak for å begrense fukt mot mur øvre side i 2011.

- Skiftet taktekking og takrenner 2012.

(...) - Har også vært oppgradering av innvendige overflater

(...)

#### INNHold

1. etasje: Bad/vask, kjøkken/stue og vindfang.

U. etasje: Gang, soverom og bod.

I tillegg carport og garasje.

(...)

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 1 222 500 etter et fradrag på kr 350 000 (ca. 22 %), mens normale byggekostnader og teknisk verdi på "*uisolert garasje*" ble satt til kr 0. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### BYGNING, GENERELT – U. ETASJE

**Beskrivelse:** Det er underetasje på hele boligen, oppusset i senere tid ved at det er laminat på gulvene, vegger av mdf plater. Større del av underetasje ikke utsprengt og er som pusset skrånet berggrunn, men kan delvis benyttes som hensetting da det virket å være tørt. Ellers med gang, et soverom og mindre bodrom for rør og bereder. Er med adkomst til terreng via nyere dør, men uteområde dårlig opparbeidet og vurderes ikke som en optimal adkomst. Er med adkomst til hovedplan via mye bratt tett tretrapp.

**Tilstandsvurdering:** Noen vegger mot tilfylt grunn utforet og deler av gulv soverom litt oppforet, noe som begge deler vurderes å være utsatt konstruksjoner angående faren for skjult frukt. Ved bruk av fuktsøker på vurdert mest utsatte områder ikke registrert noe galt. Virket også tørt i ikke utsprengt rom, men registrerer at det ikke har vært nedbør på veldig lang tid.

#### TG 1

(...)

#### GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

**Beskrivelse:** Grunnforholdene synes å være av fjellgrunn, fundamenter som støpte.

**Tilstandsvurdering:** Ingen tegn til svikt.

#### TG 1

(...)

#### VEGGER MOT GRUNN

**Beskrivelse:** Grunnmur av lettklinkerblokker og delvis noe betong på skrånet berggrunn. Utvendig skvettpusset, innvendig noe synlig og en del skjult bak utforinger.

**Utskifting/vedlikehold:** Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

**Tilstandsvurdering:** På synlige områder ikke registrert tegn til dårlig tilstand.

#### TG 1

(...)

#### DRENERING

**Beskrivelse:** Drenering antas etablert i byggeår, men det opplyses i tidligere rapport ha vært gjort tiltak på gavll carport for å lede bort vannet fra øvre side. På gavllområdet også pålagt utvendig fuktsikring av plast.

**Tilstandsvurdering:** Som det var i underetasje ved befaring ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen selv om det var noe uheldig terrengfall mot grunnmur øvre side. Større deler av kjeller som pusset berggrunn uten tegn til innslag av fukt, bare noe saltutslag på muren som trolig skyldes tidligere hendelser før tiltak med bortledning av vann ble foretatt. TG 2 for alder drenering.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### TG 2

(...)

#### BEARBEIDET TERRENG, GENERELT

**Beskrivelse:** Litt hellende gårds plass med singel overflate mot inngang carport og garasje. Ellers mye bratt skråning nedenfor hvor det ikke har vært foretatt noe planering, derfor vanskelig adkomst til dør underetasje. Det bemerkes også noe uheldig terrengfall mot mur, men opplyses å være foretatt tiltak for bortledning av vann i grunnen.

**Tilstandsvurdering:** Ikke noe vesentlig å bemerke da det har vært foretatt tiltak for bortledning av vann.

## TG 1

(...)

### BYGNING GENERELT – GARASJE UISOLERT

**Beskrivelse:** Garasje sammenbygd med bolig som carport mellom er med grovt betonggulv, vegger som åpen konstruksjon bortsett fra mot nabo som er med malte plater. Vippeport av tre innvendig låst med kjetting. Også adkomst via dør i carport.

**Tilstandsvurdering:** Enkel konstruksjon uten noe vesentlig å bemerke utover videre naturlig vedlikeholdsbehov.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "nei" på de aller fleste spørsmålene, herunder på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasje mv., og utettheter i/utførte arbeider på bl.a. garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,51 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.18, og overtakelse ble avtalt til den 16.7.18.

Kjøper har forklart at taket på carporten raste sammen i februar 2022, og at det ble oppdaget fukt i gulvet i underetasjen i mars 2022. Kjøper reklamerte til foretaket den 29.3.22.

Forholdene ble meldt inn til husforsikringen, som innhentet to skaderapporter fra inspektør A.

Inspektør A. skrev at det var registrert fuktopptrekk i begrenset omfang ved området mot trappen i underetasjen, og at den bakenforliggende årsaken var at fukt kom inn via fjellgrunnen i naborommet, og at det var fall mot den innredede gangen. Han mente at et areal på 7 kvm var berørt, og at skaden ikke burde utbedres med tilsvarende materialer:

[Bilde] Åpent fjell under vegg mot gang. Fuktig av grunnvann. Ingen fuktsikring etablert.

[Bilde] Fjell på bodrom har dekke av betong med kraftig fall mot innredet rom.

Om carporten skrev inspektør A. at takkonstruksjonen på carporten var festet til bordkledningen på boligen med bare 7 skruer i dimensjon 6 mm. Inspektør A. vurderte konstruksjonen som meget svak og ikke egnet til å oppta noen form for belastning fra snømengder.

Det ble også lagt frem et reklamasjonsnotat fra N. AS, hvor det fremgikk at takkonstruksjonen til carporten var støttet opp midlertidig ved befaring. Det ble påpekt at konstruksjonen var altfor svak til å tåle snølast, og at skadeårsaken var stor snølast på underdimensjonert konstruksjon. Når det gjaldt underetasjen ble det påpekt at boligen ikke var oppført for underetasje med innredede rom, da tomten ikke var utsprengt for dette. Det var ikke etablert tilfredsstillende drenering for slik utnyttelse av underetasjen. Det ble vist til at bruksendring av underetasjen ble omsøkt og godkjent i 2018, og at det ikke var foretatt innvendige fuktsikringstiltak. N. AS la til grunn at taket over carporten måtte bygges opp på nytt med en konstruksjon som var tilpasset de lokale forholdene, og at det måtte benyttes materialer på gulv og nedre del av vegger i underetasjen som var tilpasset for å tåle en viss fuktpåvirkning. Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 175 000 inkl. mva., og redusert markedsverdi ble anslått til kr 250 000.

Kjøper har lagt frem et pristilbud fra S. AS. Arbeider knyttet til carporten ble angitt til kr 140 000 inkl. mva., mens rivning og gjenoppbygging av hele kjelleren ble estimert til kr 495 905 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt korrespondanse med N. AS, hvor det bl.a. fremgikk at det var mangelfullt at risikoen ved konstruksjon i kjeller ikke var nevnt i tilstandsrapporten.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke hadde hatt problemer med carporten i løpet av de 5 årene de hadde bodd i boligen.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper ikke kunne forvente at carporten skulle rase sammen eller at det var masse vann i kjelleren, og at utbedringskostnadene utgjorde 42 % av kjøpesummen. Det ble også vist til at det ble gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten. Kjøper reklamerte en måned etter at forholdene ble avdekket, og foretakets reklamasjons- og foreldelsesinnsigelser kunne derfor ikke føre frem, jf. avhl. § 4-19 første ledd og fl. § 10. Manglene eksisterte før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 635 905, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at kjøpers krav var avskåret grunnet foreldelse, for sen reklamasjon, og fordi forholdene oppsto etter risikoens overgang, jf. fl. §§ 2 og 3, avhl. §§ 4-19 og 2-4, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at forholdene oppsto etter overtakelsen, og at de var lett synlige for kjøper, som burde ha oppdaget dem og gjort dem gjeldende på et tidligere tidspunkt. Uansett var ikke forholdene upåregnelige for kjøper, og takstmannen opptrådte aktsomt og i god tro.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet vektla bl.a. boligens alder og standard, samt at relevante utbedringskostnader tilsynelatende var vesentlig lavere enn hva kjøper ga uttrykk for.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken for carportkonstruksjon, dreneringen eller fukt i kjelleren foreligger mangel etter avhl. § 3-7, etter reglene om takstansvar. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Sekretariatet viser til at takstmannen hadde beskrevet den tilbygde garasjen og carporten som en "enkel konstruksjon uten noe vesentlig å bemerke utover videre naturlig vedlikeholdsbehov". Det ble ikke satt noen tilstandsgrad, og normale byggekostnader og teknisk verdi for konstruksjonen ble satt til kr 0. Hva takstmannen mente med dette er ikke uten videre klart, og for vår del har vi noe vanskelig for å forstå hvordan normale byggekostnader kunne settes til kr 0. Det virker uansett som at takstmannen må ha tenkt at konstruksjonen ikke hadde nevneverdig betydning for eiendommens verdi.

Slik sekretariatet oppfatter utsnittet fra Sintefs byggforskserie i notatet fra N. AS, er det i utgangspunktet fullt mulig å feste et carporttak til ytterkledningen på en bolig på en forsvarlig måte. Det er altså ikke slik at innfestingen av carporten mot boligveggen i seg selv var et tegn på feilkonstruksjon.

Vi ser samtidig at det kan spørres om takstmannen hadde en oppfordring til å undersøke dimensjoneringen. Sekretariatet er likevel i noe tvil om hvor synbart det faktisk måtte ha vært for takstmannen at takkonstruksjonen var underdimensjonert, dersom takstmannen hadde sett etter.

Det vises bl.a. til at veggen og til dels taksperrene var malt over. For oss fremstår det noe uklart om sakens bygningssakkyndige faktisk mener at takstmannen ikke fulgte mandatet sitt, eller at underdimensjoneringen nødvendigvis må ha vært lett synbar på befaringstidspunktet.

Når det gjelder underetasjen informerte takstmannen om at kjellerrommet med berggrunn virket tørt ved befaringen, men at det ikke hadde vært nedbør på veldig lang tid. Han skrev at utforede og oppforede konstruksjoner var utsatte med tanke på fare for skjult fukt, men at fuktsøk på antatt utsatte steder ikke tydet på noe galt. Underetasjen fikk dermed TG 1.

Når det gjaldt dreneringen, antok takstmannen at denne i hovedsak var etablert ved byggeåret 1975. Takstmannen skrev at det ifølge tidligere rapport hadde vært gjort tiltak for å lede bort vann fra gavlveggen på carportsiden, og at det her var etablert fuktsikring av plast. Drensplasten i dette området er for øvrig synlig på det ene bildet i N. AS sin rapport.

Takstmannen antok at saltutslaget han fant i kjellerrommet med berggrunn skyldtes tidligere hendelser før det ble gjort tiltak med bortledning av vann fra gavlveggen, og han skrev videre at det ikke var noe som tydet på problemer med fukt fra grunnen, selv om det var noe uheldig terrengfall mot grunnmuren på oversiden. Takstmannen ga dreneringen TG 2 grunnet alder, og skrev at normal forventet levetid for drenering var 20 til 60 år. Han la til at en begrensning var at selve dreneringen og fuktsikringen lå under bakkenivå og ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Terrengforholdene ble gitt TG 1, ettersom det var gjort tiltak for bortledning av vann.

Ifølge N. AS var ikke boligen forberedt for å ha en innredet underetasje, og det var ikke "etablert preakseptabel drenering eller andre tiltak for å tilpasse fremtidig utnyttelse av etasjen". N. AS og inspektør A. virker enige om at årsaken til fuktskaden i gangen er at fukt som kommer inn via berggrunnen renner langs betonggulvet med uheldige fallforhold og ut til det oppforede gulvet i gangen. Det kan også virke som at N. AS mener at vann på en eller annen måte har funnet veien inn i området ved den støpte platen under trappen. Ifølge N. AS var det åpenbart ikke montert rørdrenering når det ikke var sprengt på tomten, og det var dessuten en stor risiko for at det kunne komme fukt inn i etasjen.

Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggteknisk kompetanse, og må anta at det stemmer at det ikke kunne ha vært drensør rundt boligen slik denne var bygget på fjellgrunnen. Det er ikke konstatert at det faktisk mangler drensplast eller andre utvendige fuktsikringstiltak under bakkenivå på langsiden av boligen, men bruksendringen av underetasjen i 2018 kan nok gi et signal om at dette mangler. Langs gavlveggen var det som nevnt synlig drensplast over bakkenivå.

Når det gjelder takstmannens undersøkelser av selve underetasjen, vil vi påpeke at takstmannen faktisk hadde målt etter fukt på fuktutsatte steder uten å registrere noe galt.

Øvrige omstendigheter som underbygger at kjelleren faktisk var tørr på befaringstidspunktet er at det før befaringen ikke hadde vært nedbør på "veldig lang tid", samt at det tok nærmere 4 år før kjøper selv reagerte på fukt i underetasjen. Takstmannen hadde også informert om den generelle risikoen for fukt i oppforede og utforede konstruksjoner som i ettertid har materialisert seg.

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen opptrådte ansvarsbetingende, verken når det gjelder carporten eller underetasjen.

Det vises til at det kun er "grove" uaktsomheten fra takstmannens side som selgeren identifiseres med. Vurderingen har likevel bydd på en viss tvil, og vi vil understreke at verken vi eller nemnda har byggteknisk kompetanse, og at vi må stilling til saken slik den er dokumentert for oss.

Slik saken fremstår for oss, mener vi at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i at det ikke foreligger takstansvar for så vidt gjelder garasjen/carporten. Bygningen ble gitt en teknisk verdi på kr 0 og omtalt som en "*enkel konstruksjon*" i tilstandsrapporten. Det er mulig takstmannen kunne ha kommentert noe mer for så vidt gjelder konstruksjon/bæreevne, men det kan neppe anses som grov uaktsomhet at det ikke ble gjort.

Spørsmålet om takstansvar for fukten i underetasjen fremstår imidlertid etter nemndas syn som noe mer tvilsomt. Bl.a. på bakgrunn av uttalelser fra N. AS og inspektør A. om grunnforholdene og risikoen for fuktinntrengning, fremstår det noe underlig at underetasjen ble gitt TG 1. På den andre siden synes kjelleren faktisk å ha vært tørr på befaringstidspunktet, og det er ikke før nærmere fire år etter overtakelsen at kjøper selv reagerte på fukt i underetasjen. Takstmannen informerte også om den generelle risikoen for fukt i oppforede og utforede konstruksjoner. På bakgrunn av sakens dokumenter har nemnda derfor kommet til å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at det heller ikke for fuktproblematikken foreligger takstansvar.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Kjøper har vist til pristilbudet fra S. AS og anført at utbedringskostnadene utgjør kr 635 905, hvilket tilsvarer 42 % av kjøpesummen. Foretaket har ikke kommentert det kvantitative elementet, og har kun kort bemerket at de påreklamerte forholdene ikke var upåregnelige for kjøper.

For vår del anser vi det uansett ikke sannsynliggjort at utbedringskostnadene er så høye som kjøper anfører. Det følger av retts- og nemndspraksis at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, og at det er kjøperen som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. I denne saken har N. AS estimert utbedringskostnadene til kr 175 000 inkl. mva., hvilket tilsvarer omtrent 11,6 % av kjøpesummen. Sekretariatet kan ikke se at N. AS sin vurdering er uforsvarlig, og uten en tilfredsstillende begrunnelse fra kjøpers side kan vi ikke legge til grunn som sannsynliggjort at utbedringskostnadene er mer enn 3,5 ganger så høye som N. AS har gitt uttrykk for. (...).

Etter hva sekretariatet kan se, omfatter dessuten pristilbudet fra S. AS langt mer omfattende arbeider enn hva som strengt tatt virker nødvendig. Pristilbudet begrenser seg ikke til utskiftning av 7 kvm skadet tregulv med fliser, men omfatter rivning og gjenoppbygging av hele kjelleretasjen, inkludert bl.a. legging av varmekabler, avretting av gulv og montering av ferdigmalt gips i himlingen.

Når det gjelder N. AS sitt estimat på reduksjon i markedsverdi på kr 250 000, synes det som at begrunnelsen for en slik verdiforringelse er at underetasjen ikke var egnet for innredede rom. Når N. AS tilsynelatende mener at en forsvarlig utbedring vil være at det legges mer fuktbestandige keramiske fliser mot gulvet, anser vi det ikke sannsynliggjort at underetasjen ikke kan innredes og benyttes på en lignende måte som kjøper ble forespeilet ved kjøpet.

Sekretariatet antar derfor at utbedringskostnadene er vesentlig lavere enn hva kjøper har gitt uttrykk for, men at de likevel er en del høyere enn den veiledende prosentsatsen.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en "velholdt" halvpart av en tomannsbolig fra 1975 som det ble gjort en del oppgraderinger på rundt år 2009.

Det ble ikke informert om når carportkonstruksjonen ble oppført, og kjøper måtte derfor ta høyde for at denne kunne være av eldre dato, jf. til sml. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Konstruksjonen ble omtalt som enkel, og var også synbart enkel, og som nevnt syntes ikke takstmannen å mene at den hadde noen nevneverdig betydning for boligens verdi.

Sekretariatet er for så vidt enige i at kjøper kunne gå ut ifra at det var en fungerende konstruksjon, men ut ifra salgsopplysningene, forventninger om alder og konstruksjonens synbare tilstand, mener vi likevel at kjøper måtte være forberedt på at det kunne oppstå behov for å vedlikeholde eller oppgradere konstruksjonen i nær fremtid.

Når det gjelder dreneringen, ble det opplyst at denne i hovedsak var fra byggeåret 1975, og at forventet levetid for drenering var 20 til 60 år. Ut ifra aldersbetraktninger må det ha vært påregnelig at den utvendige fuktsikringen kunne ha redusert funksjon og behov for oppgradering i nær fremtid. Se til sml. FinKN 2014-423, FinKN 2017-771, FinKN 2017-434, FinKN 2017-343 og FinKN 2018-029. Underetasjen ble omtalt som tørr ved salget (TG 1), men det ble samtidig informert om at det ikke hadde vært nedbør på veldig lang tid, og at oppforede og utforede konstruksjoner var fuktutsatte. Det er denne risikoen som har materialisert seg, selv om sekretariatet er enige i at underetasjen med fordel kunne fått TG 2. Vi oppfatter også at fuktskadene er begrenset til et areal på 7 kvm i gangen.

Ut ifra en samlet helhetsvurdering av sakens kvantitative og kvalitative momenter, kan ikke sekretariatet se at lovens strenge vesentlighetskrav er oppfylt. Det er de mer åpenbare misforholdene mellom forventbar og faktisk stand som bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 41, og etter vårt skjønn er ikke misforholdet i denne saken stort nok til at det foreligger en vesentlig mangel.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det foreligger derfor heller ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*