

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1168

17.12.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – råteskader og borebiller – eldre bolig med opplyst behov for "totalrenovering" – krypkjeller – TG 2 – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-14.

En halv tomannsbolig oppført i 1966 ble solgt for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.23. I salgsprospektet ble det opplyst om et behov for "totalrenovering". Det fremgikk av tilstandsrapporten at de fleste bygningsdeler var vurdert til TG 2, deriblant overflater, krypkjeller, ytterdører og nedløp/beslag. Angående overflater og krypkjeller, var det gitt konkrete risikopplysninger om fukt og ventilasjon, og det var også synlige fuktmerker på bilder i rapporten. I selgers egenerklæring var det bl.a. opplyst om tidligere hendelser med vanninnslag, og at det meste av boligen var fra byggeår. Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt- og råteskader på et av boligens soverom. Etter nærmere undersøkelser, ble det avdekket at fukten stammet fra bl.a. krypkjeller og nedløp fra tak, og at det hadde oppstått fukt- og råteskader på bygningsdeler i yttergangen og på eiendommens ytterdør. Det ble i tillegg avdekket spor av tidligere borebilleangrep i gulvplanker i yttergangen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Kjøper mente bl.a. at selgers takstmann ikke hadde besiktiget krypkjelleren, og anførte at tilstandsrapporten ikke oppfylte krav stilt i forskrift til avhendingslova. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selgers takstmann hadde besiktiget krypkjelleren. Foretaket anførte videre at forholdene ikke utgjorde noen mangel, på bakgrunn av risikopplysningene gitt i forkant av salget. Nemndas flertall kom til at det ble gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 112 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, feil ved takrenner og nedløp, og borebilleangrep jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1966.

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

Del av vertikaldelt bolig med fin og solrik beliggenhet – Totalrenovering

(...)

Boligen holder en enkel standard og har behov for oppgraderinger.

I tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven datert 9.5.23, fremgikk følgende om boligens overflater:

Overflater – "mørk" TG2

Tepper og belegg på gulv, tapeserte og malte vegger og tak, panel.

Fuktskadet veggplater.

(...)

Ikke unormalt høye fuktverdier i platekledning befaringsdagen.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre overflater eller overflater fra byggeår med bruksslitasjer og merker.

Tiltak

- Tiltak:

Alle overflater bør byttes

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Det var også inntatt et bilde av fuktskader på veggene i tilstandsrapporten.

Videre vurderte tilstandsrapporten også ytterdører:

Dører – 2 – "mørk" TG2

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør fra byggeår, er slitt på overflater med malingsavflassing, terskel med noe råteskader, har enkelt glass og klemmer ikke godt på pakninger/ramme.

Tiltak

- Tiltak:

Hovedytterdør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligens krypkjeller var også vurdert:

Krypkjeller – "mørk" TG2

Krypkjeller under 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjelleren opplevdes på befaringsdagen tørr men det er begrenset ventilering av denne. Det er ventiler i mur, enkelte som ikke er i bruk eller er tettet.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Etablere/åpne ventiler i muryttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Det var inntatt et bilde som viste at krypkjelleren var besiktiget.

Videre var nedløp og beslag vurdert i rapporten:

Nedløp og beslag – "lys" TG2

Nyere takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Videre fremgikk det av selgers egenerklæring at boligen ble solgt ved fullmakt, og at selger derfor ikke hadde særlig kjennskap til eiendommen. Selger svarte likevel følgende på spørsmål om kjennskap til vannlekkasje:

Ja: Det har vært lekkasje rundt pipe. Dette er utbedret for mange år side.

Det har vært lekkasje på ett soverom. Tror dette ble utbedret med ny renne.

Ellers er bygningen stort sett fra byggeår.

Boligen ble solgt for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.23, og overtatt av kjøper den 29.6.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt- og råteskader på et av boligens soverom. Etter nærmere undersøkelser, ble det avdekket at fukten stammet fra bl.a. krypkjeller og nedløp fra tak. Fukten fra denne hadde også påført fukt- og råteskader i bygningsdeler på yttergangen og på eiendommens ytterdør.

Kjøper har fremlagt to skaderapporter fra S. Taksering AS. Den første rapporten var datert 18.8.23, og vurderte fuktskader på soverom. Fra denne hitsettes:

Nedløp er i utgangspunktet montert for nært pussede veggflate, murpuss er avsluttet mot nedløp. Bakside av nedløp har ikke murpuss på veggen og er derfor heller ikke tett mot regn og vann fra utett nedløp. Vann forplanter seg i mursteinsvegg og renner nedover fasade som i sin tur trekker inn i veggen og etasjeskiller. I tilstandsrapport datert 04.05.2023 er det informert om takrenner/nedløp er av nyere dato, dette stemmer ikke med nedløp som er omtalt.

Det er utført fukt-målinger i vegg, bjelkelag og murvegg mot nabo, det er registrert høye fuktverdier i samtlige bygningsdeler.

Bjelkelag har opplegg på grunnmur med svill, bunnsvill og bjelker har store råteskader spesielt i hjørnet mot nabo.

Bunnsvill og bjelkelag har store råteskader også noe i vegg. Innvendig hjørne ved nedløp har mest råteskader i konstruksjonen, skader avtar lenger fra hjørnet.

Utbedringskostnader ble estimert av S. Taksering til kr 91 500.

Videre ble boligens yttergang og krypkjeller vurdert i S. Takserings andre rapport datert 5.1.24:

Årsak for råteskader er mest trolig sammensatt av flere forhold. Ytterdør har ikke en fuktsikret løsning overgang dør og betongplattning. Betongplattning på utsiden av ytterdør har ikke fall fra dør, den er heller ikke isolert mot kapilær brytning mot bjelkelag. Dette har resultert i store råteskader spesielt første del av yttergang. Se vedlagte bilder. Det er utført fuktmålinger i bjelkelag med måleresultat på ca 25 % vektprosent, underside av bjelkelag har fuktmålinger på 26 % vektprosent. Full fibermettning av fukt i trevirke er 27%.

Resultat av dette er store råteskader i første bjelke (kantbjelke) og bunnsvill. Det er råteskader også i gulvbord i yttergang.

(...)

Krypkjeller har tilstandsgrad TG 2 i tilstandsrapport datert 04.05.2023. Tilstandsgraden burde vært satt til TG 3 i dette tilfellet, grunnet råteskader og fukt.

Skader i dette tilfellet har ingenting med dårlig ventilasjon av krypkjeller å gjøre. Skader kommer fra fuktinntrenging fra utsiden, både i yttergang og soverom.

Krypkjeller har i dette tilfelle ikke blitt undersøkt av takstmann som utarbeidet tilstandsrapport 04.05.2023.

Fuktskader i bjelkelag var lett synlig fra krypekjeller, klemlekter for stubbeloftgulv hadde tydelige råteskader. I tillegg synlige fuktskjolder i stubbeloft-plater.

Utbedringskostnader tilknyttet boligens yttergang og krypkjeller ble av S. Taksering estimert til kr 62 500.

Det ble også fremlagt befaringsrapport for tidligere borebilleangrep fra P. Skadedyrkontroll AS:

Etter en periode på noen uker fjernet kunde gulvbelegg i yttergangen. Da ble det oppdaget at det hadde vært angrep av borebiller i gulvplankene. Om det er råteborebiller eller stripet borebille er ikke godt å si med hundre prosent sikkerhet, men selve angrepet er utdødd. Treverket derimot er sterkt skadet og må byttes ut.

Det ble videre fremlagt pristilbud fra C. Eiendomstjenester AS på kr 12 500 for murerarbeid.

Videre ble det fremlagt tilbud fra H. Service på kr 60 625 inkl. mva. for utbedring av fukt- og råteskader på soverom. I tillegg ble det fremlagt pristilbud på kr 18 856 fra U. Bygg AS for utbedring av fukt- og råteskader i yttergang, samt et annet pristilbud på kr 156 565 for bl.a. utbedring av fuktskader på soverom.

Kjøper har anført at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift avhendingslova §§ 2-14 og 2-22. Kjøper har fremholdt at selgers takstmann ikke hadde besiktiget krypkjelleren innvendig, og heller ikke gitt tilstrekkelig begrunnelse for tilstandsgraden som var satt for en rekke andre bygningsdeler. Det ble for øvrig fremholdt at fukt- og råteskadene på eiendommen samt skader etter tidligere borebilleangrep utgjorde en mangel etter henholdsvis avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 112 500.

Forsikringsforetaket har anført at tilstandsrapporten oppfylte kravene i forskriftens §§ 2-14 og 2-22. Foretaket har i hovedsak vist til at selgers takstmann hadde besiktiget krypkjelleren, i tillegg til at de øvrige kravene til tilstandsrapporten var oppfylt. Foretaket har fremholdt at en ugyldig tilstandsrapport uansett ikke førte til at den måtte tilsidesettes i sin helhet. Det ble i tillegg fremholdt at de påberopte forholdene ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt i forkant av kontraktsinngåelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til risikoopplysningene ved salget. Sekretariatet la til grunn at selgers takstmann hadde besiktiget krypkjelleren, jf. forskriften § 2-14, og viste til at det var inntatt et bilde fra krypkjelleren i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det på bakgrunn av dokumentene i saken ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, all den tid det ble gitt en rekke spesifikke og generelle risikoopplysninger om boligen. Dette gjelder både fukt/råte, borebiller og avvik ved nedløp/takrenner. Nemnda kan her tiltre konklusjonen til sekretariatet:

Det er gitt informasjon i prospektet som kommuniserer i klartekst at boligen var å anse som et oppussingsobjekt. Av selve overskriften til prospektet fremgår det "Del av vertikaldelt bolig med fin og solrik beliggenhet – Totalrenovering" (...). På samme side fremgår det at boligen har "enkel standard og behov for oppgraderinger". Det er etter dette kommunisert at eiendommen har klare behov for arbeid, og dette på en særlig fremtredende plass i prospektet.

Vi finner også at bruken av begrepet "totalrenovering" må i seg selv være utslagsgivende for fastsettelsen av kjøpers generelle rimelige forventning til eiendommen. Etter alminnelig språkforståelse tilsier begrepet at boligen må gjennomgående oppusses. Begrepet tilsier i så måte at det må forventes mer arbeid enn et mer "alminnelig" oppussingsobjekt. I tillegg viser vi til følgende uttalelse om slike risikoopplysninger i lovforarbeidene, se Prop. 44 L s. 57:

"Det er ikke uvanlig at boliger selges som "oppussingsobjekter", og da må kjøperen klart nok finne seg i at boligen er utidsmessig og har flere mer eller mindre overfladiske feil."

I foreliggende sak er det altså brukt et sterkere begrep enn "oppussingsobjekt", og risikoopplysningen taler følgelig klart for at forholdet ikke utgjør mangel etter avhl. §§ 3-2 jf. 3-1.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for avvik relatert til fukt/råte i krypkjelleren har nemnda dog vært noe mer i tvil. Mer spesifikt knytter tvilen seg til spørsmålet om takstmannen har opptrådt tilstrekkelig aktsomt i relasjon til forskriften § 2-14 første ledd. Det vises til her til følgende fra sekretariatets begrunnelse:

Det følger derfor implisitt av forskriftens § 2-14 at takstmann skal inspisere krypkjelleren innvendig, dersom dette etter forholdene er mulig. Kjøper har i den forbindelse fremholdt at takstmann enten ikke har inspisert kjelleren innvendig, eller ikke gjennomført gode nok undersøkelser – herunder manglende undersøkelse av bjelkelag for råteskader.

Sekretariatet finner ikke at dette er sannsynliggjort av kjøper. Vi har skriftlig saksbehandling, og har følgelig ikke anledning til å foreta undersøkelser av hvordan krypkjelleren fremsto ved takstmanns besiktigelse. Vi bemerker kort at vi legger til grunn at takstmann i det minste besiktiget innsiden av krypkjelleren, som følge av bilder som fremgikk av takstrapporten.

Det følger av S. Takserings andre rapport at skadene var lett synlige fra krypkjelleren. Dette har imidlertid ikke særlig betydning for vurderingen, ettersom det uansett ikke er sannsynliggjort at takstmannen burde avdekket råteskader ved inspeksjonen. Det er over 5 måneder mellom takstmannens inspeksjon og skaderapporten, og hvor synlige forholdene var kan ha endret seg i forbindelse med værforhold mv.

Vi viser til at krypkjelleren ble vurdert til "mørk" TG2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det er opplyst at kjelleren fremsto som tørr ved befaring, og det er ingen holdepunkter i sakens dokumenter for at dette ikke stemte på tidspunktet for takstmanns besiktigelse. Se til sammenlikning FinKN 2024-108, FinKN 2022-655 og FinKN 2020-871. Avgjørelsene gjaldt riktignok avhl. § 3-7, men den bevismessige vurderingen er identisk for det foreliggende spørsmålet.

Nemnda har i den konkrete vurderingen i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Flertallet er i tvil om kravene til inspisering av krypkjeller etter forskriften § 2-14 er overholdt i nærværende sak. Det fremgår av første ledd at bl.a. stikktaking i treverket skal foretas. Dette er ikke gjort. Etter andre og tredje ledd kan slike undersøkelser riktignok unnlates, men det skal da opplyses om det. Plikten til å opplyse om begrensningen er absolutt, jf. "skal". I et slikt tilfelle "bør" takstmannen dessuten opplyse om skaderisiko og konsekvens av at krypkjelleren ikke er mulig å undersøke.

Selv om det ikke er direkte sagt i tilstandsrapporten i saken at innvendig inspeksjon er foretatt, mener flertallet dette følger forutsetningsvis av formuleringene som er brukt, samt et inntatt bilde av krypkjelleren. Det er heller ikke angitt fra takstmannens side at unntaket i andre jf. tredje ledd kommer til anvendelse. Når takstmannen først velger å foreta innvendig inspeksjon, mener flertallet at forskriften § 2-14 første ledd bokstav a til c må følges. At takstmannen i dette tilfellet har valgt en løsning som rent faktisk synes å ligge et sted midt mellom de to alternativene i forskriften, er uheldig og i strid med lovgivers ønske om bedre og tydeligere tilstandsrapporter.

Sekretariatet har i sin vurdering vist til at råteskadene ifølge S. Taksering's andre rapport var "lett synlig" fra krypkjelleren. Sekretariatet har likevel landet på at det ikke foreligger takstansvar ettersom det uansett ikke er sannsynliggjort at takstmannen burde avdekket råteskader ved inspeksjonen. Det er her vist til at det mer enn fem måneder mellom takstmanns inspeksjon og skaderapporten.

Flertallet er i adskillig tvil om råteskadene kan ha endret såpass karakter i løpet av fem måneder grunnet værforhold. Flertallet viser her til nemndsanmodningen og henvisningen til S. Taksering's

rapport om at bunnsvill ved stubbloft i krypkjelleren var "i oppløsning" ved befaringsdag av 25.1.24. Under enhver omstendighet er selve synligheten av mindre betydning så lenge forskriften § 2-14 første ledd bokstav b angir at det skal foretas stikkprøve i treverket.

Selger identifiseres etter lovbestemmelsene med megler og takstmann som har bistått med salget etter oppdrag fra selger, jf. FinKN 2023-22, FinKN 2023-25 og Rt. 2001 s. 369. Kravene i forskriften har som utgangspunkt kun betydning for spørsmålet om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men forskriften anses å gi adskillig veiledning i vurderingen av takstmannens aktsomhet, se bl.a. FinKN 2023-126 og FinKN 2024-14. Som det ble vist til i FinKN 2024-630, som også gjaldt krypkjeller, er det ikke rom for noe profesjonelt "spillerom" når forskriften er så spesifikk.

Etter flertallets samlede vurdering har takstmannen, ved utilstrekkelig undersøkelse av krypkjelleren, opptrådt grovt uaktsomt. Innvirkningskriteriet må også anses oppfylt, gitt den særlige fuktrisikoen som en krypkjeller representerer. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

For de øvrige avvikene er flertallet enig med sekretariatet i at det per i dag ikke er tilstrekkelig dokumentasjon på mangel etter avhl. § 3-7 for selger selv eller takstmann. Flertallet er dog enig med sekretariatet i at saken er noe ufullstendig presentert og opplyst fra kjøpers side, og at forholdene kan tenkes å se annerledes ut ved en noe bredere og spisset bevisføring.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedring av de fukt- og råteskader som ikke ble avdekket av takstmannen. I kjøpers nemndsansmodning fremgår følgende under "Avklaring av vårt krav":

Fuktskader på soverommet: kr. 80 000 NOK (pristilbud er på kr. 156 565 NOK, men inkl. yttergang + et vindu og ytterdør som vi bestemte oss for å skifte samtidig). Vi estimerer at arbeidet ifm. selve skaden kostet kr. 80 000 NOK (for ordens skyld legges dette tilbudet ved).

Flertallet antar at beløpet angitt for yttergang – kr 18 500 – også har direkte tilknytning til fukt- og råteskadene. Flertallet finner at det må gjøres et visst fradrag for forlenget levetid/standardheving gitt at kjøper får nye komponenter/bygningsdeler. Vurderingen skal foretas i lys av de generelle risikoopplysningene knyttet til bl.a. boligens alder og synlige tilstand. Flertallet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Mindretallet – Sjøvold – bemerk:

Mindretallet finner ikke at det er tilstrekkelig godt gjort at takstmannen har utvist grov uaktsomhet i forbindelse med besiktigelsen av krypkjelleren. Følgelig mener mindretallet heller ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Mindretallet støtter seg i det vesentlige på sekretariatets grundige vurdering av dette punktet.

Det påpekes at grov uaktsomhet er et strengt krav som forutsetter kreves "et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre en hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet" jf. Rt. 1989 s. 1318 (på s. 1322). Etter mindretallets vurdering gir den skriftlige bevisførselen ikke tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at takstmannen har opptrådt på en slik måte.

Selv om det foreligger begrenset informasjon om hvor synlige skadene var på befaringsdagen, legger mindretallet til grunn som en alminnelig presumsjon at takstmannen ville ha påpekt eventuelle synlige skader, da vedkommende åpenbart ikke har noen egeninteresse i å underslå slike opplysninger. At det kan synes som om visse foreskrevne målinger og undersøkelser ikke er

utført, kan riktignok fremstå som uaktsomt. Likevel understreker mindretallet at terskelen for å konstatere grov uaktsomhet er betydelig høyere enn for alminnelig uaktsomhet og forholdet er som påpekt over sparsomt belyst. Mindretallet mener imidlertid at det er åpenbart at man ikke kan forutsette at ethvert avvik fra kravene til undersøkelser er det samme som at det er utvist grov uaktsomhet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).