

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-362

29.4.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Eldre bolig – råteskader – bærende takkonstruksjon – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1886, med tilbygg fra 1944, ble solgt "som den er" for kr 1,66 mill., og overtatt av kjøper den 3.12.21. I tilstandsrapporten ble det på generelt grunnlag opplyst at det måtte forventes en del feil og mangler som følge av alder. Yttervegger ble gitt TG 3 på grunn av fukt- og råteskade i trekledning og konstruksjon. Takkonstruksjon ble gitt TG 2 grunnet alder. Loft ble også gitt TG 2, med opplysning om fuktmerker i undertaket omkring blendet skorstein. "Rom under terreng" ble gitt TG 3 grunnet fukt- og råteskader i konstruksjonen. Ved bruk av fuktmåler i etasjeskiller og på grunnmur var det registrert forhøyede verdier, og opplyst at utbedring av skader måtte påregnes. Etasjeskiller var gitt TG 3, med opplysning om merkbare retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller. Det var videre opplyst at det fra kjeller var registrert fukt- og råteskade i bjelkelag, og at det derfor ville være fare for ytterlige skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjon. Selger opplyste i egenerklæringen at tak ble skiftet av faglærte på dugnad i 2002/03. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over omfattende råteskader i tømmervegger, og i deler av den bærende takkonstruksjonen. Det ble anført at det var gitt mangelfulle opplysninger, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det påregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke kjente til de aktuelle skadene, og viste til at det ble gitt betydelige risikopplysninger før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 699 004, krav om erstatning for leie av sekundærbolig, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i takkonstruksjon og tømmervegger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig, oppført i 1886, med tilbygg fra 1944. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad 2 (TG2) for følgende bygningsdeler-/komponenter: Drenering, krypkjeller, loft, takkonstruksjon (...). Det er gitt tilstandsgrad 3 (TG3) for følgende bygningsdeler-/komponenter: Rom under terreng, (...), yttervegger, etasjeskillere, (...).

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

Rapportsammendrag

(...) Bygningen er oppført etter eldre forskrifter og krav. Det må derfor forventes lavere standard samt større skjevheter enn i dagens boliger. (...) Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier

at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1884, tilbygg fra 1944 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. (...)

I rapporten ble *"Rom under terreng"* gitt TG 3. Det ble bl.a. svart *"Ja"* på om det var *"synlige tegn til fukt"*, og kommentert følgende:

Kjeller fremstår som fuktig på befaringsdagen, kondenserende overflater. Det ble stedvis registrert salt/kalkutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i grunnmur. Det ble registrert fukt/råteskader i konstruksjoner mot terreng.

Vurdering og beskrivelse

Ved bruk av fuktmåler i etasjeskiller ble det registrert forhøyede verdier. Ved bruk av fuktindikator på grunnmur ble det registrert forhøyede verdier.

Totalvurdering

På befaringsdagen ble det registrert fukt- og råteskade i etasjeskiller, utførte målinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av skader. Bruken av kjelleren er begrenset med tanke på fukt, men kjelleren vurderes å fungere som grovkjeller. Det bør ikke lagres fuktømfintlige varer og god ventilerings ivaretas.

TG3 pga fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kommentarer

Utbedring av skader må påregnes.

"Yttervegger" ble gitt TG 3, bl.a. med opplysning om *"Fasadene ble sist overflatebehandlet med beis i 2019"*, og at det var *"synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger"*. Videre ble det kommentert bl.a. følgende:

Soltørket og oppsprukket trekledning, spesielt på værutsatte områder.

Normale sprekkdannelser i laftet konstruksjon, enkelte plasser har hele eller deler av laftnov falt av.

Er det synlig fuktskader (sopp/råte) Ja

(...)

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Fasadene har skader og tiltak må påregnes.

Trekledning med fukt- og råteskade nederst mot terreng, fare for ytterlige skade i trekonstruksjon av bindingsverk. Dette kan settes i sammenheng med umalt/malingsslitt endeved og kort/ingen avstand til terreng. Umalt eller malingsslitt endeved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket, resultatet blir oppsprekking og råte. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng. Store deler av veggkonstruksjonen er oppført av laftet tømmer. Tre er et levende materiale og enkelte sprekkdannelser/vridninger må kunne påregnes. Det ble registrert fukt- og råteskade i nederste omfar på laftet tømmerkonstruksjon fra sørøstlige hjørne og ca. 4 meter nordover. Det er registrert mangelfull tetting av tømmerkonstruksjonen etter blanding av antatt tidligere ytterdør i fasaden mot øst.

TG3 pga fukt- og råteskade i trekledning og konstruksjon.

(...)

Kommentarer

Utskiftninger av skadet kledning anbefales. Skulte skader kan ikke utelukkes, og en ytterligere kontroll av konstruksjonen bak skadet kledning anbefales.

"Loft" ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Det ble registrert fuktmerker i undertaket omkring blendet skorstein, ingen skadelige fuktverdier ble registrert på befaringsdagen. Fuktmerker skyldes tidligere forhold før tekkingen ble oppgradert.

Totalvurdering

Det ble registrert varierende og mangelfull isolering av konstruksjonen. Det registreres spor etter skadedyr, omfanget av dette er ikke vurdert da det krever ytterligere undersøkelser. TG2 pga alder og registrerte forhold.

En ytterligere kontroll anbefales pga spor etter skadedyr, tiltak vurderes deretter.

"Takkonstruksjon" ble gitt TG 2, med opplysning om at det var utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og på kaldtloft. I tillegg var bl.a. følgende totalvurdering gitt:

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG2 pga alder.

"Taktekking" ble gitt TG 1, bl.a. med opplysning om at *"Tekking, beslag, takrenner og nedløpsrør ble skiftet i 2003"*, at kontrollen ble foretatt fra bakkenivå og på kaldtloft, samt at det ikke ble registrert skader eller symptomer på svikt.

"Etasjeskille" ble gitt TG 3, bl.a. med opplysning om følgende:

Det er registrert merkbare retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Høydeforskjeller/ujevnheter må påregnes, normalt med hensyn til alder/byggeår.

Det er fra kjellere registrert fukt- og råteskade i bjelkelag, på grunn av registrerte forhold i kjeller vil det være fare for ytterlige skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjon. Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller vurderes å ha usikker tilstand.

TG3 pga fukt- og råteskade i konstruksjon.

En ytterlige kontroll av konstruksjonen anbefales, omfang av tiltaket vurderes deretter.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 1972. Selger opplyste bl.a. at det hadde vært mus i huset, og at taket ble byttet på grunn av lekkasje. Om arbeidene på taket, opplyste selger:

Firmanavn: "Utført av tømmer B., faglært"

Redegjør for hva som er gjort og når: "undertak og overtak samt blikkenslag på pipe og i gradrenner og isbord ble utført på dugnad. en av dugnadsdeltakerne hadde fagbrev og ledet skifting av taket. 2002, decra-tak."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,66 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.11.21, og overtatt av kjøper den 3.12.21.

Kjøper har opplyst at de i april oppdaget mengder med sopp og råte i ytterveggene i boligen, og at forholdet ble kjent i forbindelse med SMS datert 8.4.22 fra håndverkere som kjøper hadde engasjert for å utbedre boligen. Det fremgikk bl.a. av SMS-en at det var avdekket større råteskader i takkonstruksjon, at bunnsviller måtte skiftes, og at takkonstruksjonen var svekket. Det ble bemerket at råten ikke var aktiv lengre, sannsynlig pga. at taket var skiftet.

Det ble fremlagt en rapport fra T. AS datert 16.5.22:

Etter at paneler innvendig ble fjernet i høst/vinter ble det oppdaget store råteskader i flere av hjørnene og øvrige steder både på inn og yttervegger. Det samme gjelder store deler av den bærende takkonstruksjonen, da i hovedsak under gradrennene. Hovedårsaken til begge disse tilfellene kommer fra en tidligere taklekkasje der vannet har rent ned i gradene og inn i konstruksjonen.

Yttertaket ble i følge salgsoppgaven byttet i 2003, men den bærende konstruksjonen ble ikke utbedret selv om det vises at noe taktro ble byttet. Dessverre ble ikke gradsperrer og vanlige sperrer med råteskader byttet. Grunnet samme lekkasje har det med meget stor sannsynlighet trekt vann ned mellom panelen og lafteveggen og igjen ført til store råteskader på selve tømmerkonstruksjonen.

Noe av denne fuktigheten som har ført til råte på laftekonstruksjonen kan ha kommet inn gjennom ytterveggene og skapt råte i lafteveggen. Men det er lite trolig at dette har skapt store skader, det gjelder i

tilfelle lenger nede på veggen, hovedsak i 1. etasje.

Bygget, og da spesielt takkonstruksjonen, viser tydelige tegn til at huset har vært ombygget i flere omganger. Tilbygg er bygget, takkonstruksjonen er endret, vegger er tilkommet og vegger er fjernet. Hele den bærende delen av takkonstruksjonen er svært dårlig og deler av denne hviler også på pipa, en pipe som er tenkt demontert og erstattet med ny. I den nyeste laftekassen er det fjernet en laftet skillevegg. Dette fører til at skilleveggen ikke gir langveggen den har gått inn i nødvendig avstivning. Det er heller ikke gjort nødvendige tiltak for å forsøke å stabilisere veggen.

(...)

Det som ikke var mulig for kjøper å oppdage var først og fremst skader som var skjult bak paneler og himlinger. Også skader på takkonstruksjonen er vanskelig å oppdage selv om deler av dette er synbart fra kaldloftet.

(...) Det står for øvrig [i tilstandsrapporten] at det er registrert fuktmerker omkring blendet skorstein men at ingen uvanlige fuktverdier ble målt på befaringsdagen. Dette stryker ytterligere min teori om at skaden er av eldre dato og at nevnte takskifte i 2003 har eliminert bort fukten. Dette har ført til at det ikke er mulig å måle fukt i nevnte laftevegger og takkonstruksjon.

Er dette noe kjøper må regne med ved kjøp av et hus fra 1800 tallet?

Flere av feilene er kjent for kjøper, han hadde også med seg fagkyndig under visning for å eliminere bort deler av risikoen. Tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet fra selger gir store indikasjoner på et stort vedlikeholdsbehov. Det er også en del av råten som er synbar fra yttersiden og kunne i større grad blitt oppdaget av kjøper. Det som er umulig for kjøper å oppdage på visning og gjennom dokumentene som er fremlagt er det som er gjemt bak tilsynelatende perfekte innvendige overflater. Disse overflatene viser ingen tegn til at det på baksiden er store råteskader. Det samme gjelder skaden i sperrekonstruksjonen selv om denne i noen grad kan vises fra kaldloftet.

Har selger opplyst om alt han hadde kjennskap til?

Under takskiftet i 2003, burde det vært fattet mistanke om at det var underliggende problemer da deler av taktroen ble byttet ut. Noe som indikerer større taklekkasjer som biter fra avkapp fra ny taktro ligger fortsatt på kaldloftet, og nye takbord kom til syne når himlingen ble fjernet.

Så ja selger hadde kjennskap til råteskader. Hvor omfattende skadene han var kjent med kan sikkert diskuteres, men at han eller håndverkerne har sett råten er helt sikkert. Hvorvidt de kan vite at skaden har gått ned i veggen er mer usikkert selv om de fysiske lover tilsier at vannet renner nedover og de burde hatt mistanke om det kunne være råte på veggene nedover i konstruksjonen. Det er likevel rimelig uklart for meg hvorfor det ikke er mer synbar råte eller sopp på baksiden av panelen og himlingen. Her er kun mindre tendenser til misfarging og litt sopp/råte på enkelte steder.

Hva må gjøres:

Hele den bærende takkonstruksjonen må utbedres. Råte i sperrer og gradsperrer må erstattes med nye friske sperrer/gradsperrer. For øvrig bør takkonstruksjonen forsterkes/oppgraderes, denne har store svakheter.

Lafteskassen har 2 alternativer; det første er å restaurere den tilbake i god stand. Dette betyr å demontere lafteskassen, transportere den til laftehall og skifte ut alt av tømmer med råte før den monteres på muren.

Alternativ 2 er å kle inn hele bygget på utsiden for å hindre tilgang til fukt til tømmeret. Skulle denne løsningen velges må man tilse at stabiliteten i huset opprettholdes ved hjelp av utskifting av tømmer på de mest kritiske punkter og montering av strekkfisker på øvrige kritiske steder. All sopp må fjernes og en kontroll må utføres for å være sikker på at denne soppen ikke kan gjøre ytterligere skader.

Uansett hvilke metoder som velges er begge omfattende og kostnadskrevende.

(...)

Konklusjon:

Dette er et gammelt hus der oppgradering må påregnes. At kjøper hadde med seg en fagkyndig person på visning forklarer hvor vanskelig det var å oppdage de største råteskadene på huset. Slik huset fremstår er det veldig nære å kalle det et saneringsprosjekt, i alle fall rent økonomisk. Skadene er såpass store og kostnadskrevende at det vil være utfordrende å kunne forsvare en reparasjon kontra et nybygg.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 2 699 004.

Foretaket innhentet en reklamasjonsrapport fra Ø. AS datert 14.1.22:

7.05 – Årsak

Elde og slitasje på berørte konstruksjoner fra byggeår, det vil si alder ca 138 år.

Partielle skader på grunn av treødeleggende råtesopp i deler av nedre del av takkonstruksjon er ikke uvanlig. Dette spesielt under avslutning ved kilrenner.

Avslutning av kilrenner ned mot raft er et spesielt utsatt punkt på gamle hus. (...)

Det er i avslutning under kilsperrene/gratsperrene i midtfløy i 2. etasje mellom hovedtak og tak på takarker, at lekkasjene har oppstått. Alt var tørt da forholdene ble avdekket av kravstiller. Det er også sammenfallende med takstmannens vurdering, som heller ikke fant spor av fuktighet ved hans befarings i forbindelse med utarbeidelse av Tilstandsrapport.

Lekkasjen har altså opphørt i 2002, i forbindelse med omtekking av tak.

Merk at takkonstruksjon og tømmeryttervegger er fra husets opprinnelige byggeår 1884. Det er også påregnelig gjennom ca 138 år at det vil oppstå mindre oppfuktinger ved takfot ned mot raft, spesielt i avslutning av kilrenner/gratrenner og vanninntrengning med påfølgende fukt- og råteskader.

7.06 – Synlighet

Ved undertegneds befarings var det alt vesentlige av innvendige overflater i huset strippet ned til tømmeryttervegger og naken takkonstruksjon. Det vil si at det ikke var muligheter for å vurdere synlige forhold som kunne indikere denne typen problemer på innvendige overflater mv.

[Bilde] Bilde hentet fra salgsoppgave, fra soverom i 2. etasje. Merk misfarging/svarte skjolder i taket. Dette kan være som følge av oppfukting på grunn av tidligere taklekkasje.

(...)

7.08 - Følgeskader/konsekvenser

De partielle råteskadene har ikke ført til noen setninger eller deformasjoner av utvendig takflate pr dato. Det vil si at konstruksjonen har ivaretatt sin funksjon på en tilfredsstillende måte gjennom ca 20 år, etter at taket ble tekket om og lekkasjene opphørte.

(...)

De påviste råteskadene har ikke utviklet seg de siste 20 årene etter at taket ble tekket om. (...)

7.11 - Undertegneds kommentar

Undertegnede har konstatert omfanget av partielle råteskader i takkonstruksjonen i avslutning ned mot raft, under avslutning på kilsperre/gratsperre. Omfanget av dette anses å ikke være uvanlig på en bygning på ca 138 år, og med en forhistorie med tidligere taklekkasjer som er tilkjennegitt i salgsdokumentene. Dette må også sees i sammenheng med andre risikopplysninger i salgsdokumentene vedrørende fuktskjolder og synlighet mv. (...)

Undertegnede var i kontakt med [T. AS] på telefon. Han opplyste at hans instruks i forbindelse med tilbudsbeferingen var å kalkulere det som anses å være nødvendige utbedringsarbeider for å sette huset i en fullverdig god stand, og ut fra slik det opprinnelig skal være/har vært.

[T. AS] bekreftet at arbeidene kan gjøres vesentlig enklere for å sette huset i en tilfredsstillende teknisk tilstand i forhold til bærekonstruksjoner i taket mv.

Undertegnede har valgt å kalkulere partiell reparasjon av takkonstruksjonen.

(...)

Sum utbedringskostnader inkl. 25 % mva.: 274 950,-

8. LAFTED TØMMERVEGGER

Utvendig er laftede tømmeryttervegger overflatebehandlet og bærer noe preg av tidens tann. Laftede tømmervegger er fra husets byggeår 1884, det vil si ca 138 år.

8.02 - Anførte forhold

Det er anført som en mangel at det er avdekket partielle råteskader i områdene i laftede tømmervegger, i hjørner i midtfløy i husets 2. etasje. Det vil si direkte under avslutning av kilrenner hvor tidligere omtalte partielle råteskader i takkonstruksjonen også er avdekket.

Det er også en mindre råteskade øverst i tømmeryttervegg mot øst, ved vindu i soverom i midtfløy.

Det er avdekket et lokalt område med treødeleggende råtesopp i antatt opprinnelig yttervegg på kjøkken, ut mot påbygget gang/inngangsparti.

Samlet område med treødeleggende råtesopp i laftevegger er opptil ca 8 m².

Kravstiller har ikke anført partielle råteskader i bunnstokk som en mangel, som han var kjent med og som også var synlig fra utsiden. Utskifting av disse utgjør en stor andel av reparasjonskostnadene som er omtalt i kalkulasjon av utbedringsarbeider fra T. AS av 08.08.2022.

(...)

8.05 – Årsak

Elde og slitasje på berørte konstruksjoner med alder ca 138 år.

Partielle skader etter treødeleggende råtesopp i ytterveggkonstruksjoner i områder opp under takkonstruksjon er ikke uvanlig. Dette spesielt under avslutning ved kilrenner.

Som omtalt tidligere vedrørende råteskader i takkonstruksjonen oppstår det ofte snøsmelting på takflate og påfølgende bakvann som trenger inn i underliggende konstruksjoner.

Det har også vært mindre bakvannsproblemer andre steder i taket, på yttervegg mot øst i soverom i midtfløy i 2. etasje, samt på bad, som har ført til antydning til råteskader i øverste del av vegg. Disse er svært begrenset.

Årsak til treødeleggende råtesopp lokalt i opprinnelig yttervegg mot nord fra kjøkken, er overveiende sannsynlig fuktig klima fra kjeller, som det er tilkjennegitt i salgsdokumentene.

8.06 – Synlighet

Undertegnede har ikke hatt mulighet til å vurdere om det har vært noen synlige forhold på innvendige veggoverflater før alt dette ble revet, i forbindelse med planlagt ombygging/rehabilitering av huset som var utført før undertegnades befaring fant sted.

(...)

8.08 - Følgeskader/konsekvenser

De partielle råteskadene som er avdekket har ikke ført til noen setninger i overliggende konstruksjoner eller andre svekkelser av betydning. Laftetømmer i vegger i 2. etasje har råteskader kun på innvendig side. Det er fast ved i laftetømmer på utsiden av veggene.

(...)

De påviste råteskadene har ikke utviklet seg de siste 20 årene etter at taket ble tekket om. (...)

8.11 - Undertegnades kommentar

(...)

Som tidligere nevnt er T. AS enig i at reparasjon av råteskader, som ikke omhandler bunnstokk i yttervegger som også er medtatt i hans tilbud, kan utføres langt rimeligere for å sette huset i en teknisk tilfredsstillende stand.

Merk at alle berørte tømmervegger var innkledd med panel mv ved overdragelsen. Med bakgrunn i dette har undertegnede ikke lagt opp til "møbelfinish" på partielle utbedringsarbeider på innvendige overflater på berørte tømmervegger.

(...)

Sum utbedringskostnader inkl. 25 % mva.: 290 425,-

T. AS har kommentert rapporten fra Ø. AS, i brev av 6.1.23:

Det denne saken handler om er ikke hvorvidt huset har et vedlikeholdsbehov eller ikke, jeg er fullstendig enig i at behovet for vedlikehold og utbedringer er stort. Dette er heller ikke noe kjøper kan fraskrive seg ansvaret for.

Sakens kjerne er hvorfor råtne sperrer, gradsperrer og deler av ytterveggen ikke ble utbedret da taket ble lagt om. Og ei heller ikke er opplyst i salgsdokumentene. Ø. AS gjør også et poeng av at det er misfarging på deler av himlingen, dette er vanskelig og både bekrefte eller avkrefte, men uansett sier dette ingenting om de store råteskadene som skjuler seg på baksiden av panelen og himlingen.

Når det gjelder om skaden var der når taket ble lagt om eller ikke, så vil jeg bare påpeke hva som er viktigste vekstgrunnlaget for sopp og råte, fukt. Jeg mener bestemt å mene at tilgangen av fukt i takkonstruksjonen er fjernet, samtidig med at taket ble lagt om. Om ikke må det fortsatt være lekkasje i taket noe jeg bestemt mener det ikke er. Slik jeg leser reklamasjonsrapporten fra Ø. AS er han også enig i dette, det har også vært helt tørt i takkonstruksjonen ved mine befaringer. Det er derfor ingen holdepunkter for at skaden i takkonstruksjonen har forverret seg de siste 20 årene. Nedover i veggen kan den ha forverret seg noe, men det er også her lite sannsynlig at skadene har blitt sterkt forverret.

Utbedring av takkonstruksjonen kan i følge Ø. AS løses ved partiell utskifting, dette er etter min mening en svært lite hensiktsmessig løsning. (...) men det viktige her er at uansett omfanget av en partiell utbedring vil ikke dette redusere kostnadene nevneverdig. Samt at dette medfører ekstra risiko for eier i forhold til om det oppnås tette overganger på undertak. undertak. Det at du må stykke opp konstruksjonen ved å kutte, taktro og lekter medfører også at stivheten på konstruksjonen svekkes. (...)

(...) Det er riktig at jeg mener utbedringsarbeidene på yttervegger kan utføres enklere enn det jeg har kalkulert kostnadene til. (...) Takkonstruksjonen derimot må demonteres i sin helhet for å oppnå et fullgodt resultat.

Konklusjon:

Ut fra de opplysninger gitt i salgsdokumentene var det ikke mulig og forutse de betydelige råteskader som er på vegger og i taket, den eneste indikasjon som kunne antyde noe form for så betydelige skader kunne sees fra loftet. Misfarging på himling (om det er det) kan skyldes mindre ubetydelige faktorer. Det at et laftahus har begrenset levetid kan ikke underbygge påstanden om at dette burde kjøper ha fattet mistanke om. Samtidig som at selger og hans håndverkere har valgt å skjule betydelige råteskader i takkonstruksjonen når taket ble byttet i 2002.

Kjøper har bl.a. påpekt at løsningen forespeilet av foretaket ville endre boligens utseende og estetiske karakter betraktelig, påvirke både takutstikk, lysinnslipp etc. i negativ retning, og medføre en fasadeendring som igjen måtte omsøkes i kommunen. Videre ble det bl.a. bemerket at selv om man skulle spare kostnader på materialer ved partiell utbedring, ville arbeidskostnadene bli desto større, slik at partiell utbedring ikke fremsto som en hensiktsmessig løsning.

Kjøper har fremlagt brev fra kommunen datert 23.5.22 om fritak for kommunale utgifter i 2 år, som følge av at boligen var ubeboelig.

Kjøper har bemerket at de synlige misfargingene på panelet ikke stemte overens med lokasjonene av råteskadene, og det var heller ikke misfarging i disse områdene. Videre opplyste kjøper at takkonstruksjonens skjulte svekkelser hadde vært støttet opp av de innvendige panelene på veggene, ettersom hele takkonstruksjonen falt ned 2-3 cm da fagfolkene fjernet panelet i 2. etasje. Kjøper har avvist foretakets anførsel om at de oppdaget råteskadene ved overtakelsen.

T. AS har også kommentert foretakets klagesvar, og har bl.a. uttalt følgende:

Det er lite sannsynlig at det har skjedd store endringer i selve konstruksjonen i løpet av tiden etter at taket er lagt om, dette er likevel ingen garanti for at dette ikke kan skje i løpet av de kommende årene. Vintre med unormale snømengder kan få taket til å gi etter. Takkonstruksjonen har store råteskader, og taket er betydelig svekket i forhold til byggeåret. Da taket ble byttet valgte håndverker / dugnadsgjengen å overse de betydelige råteskadene. Og antyde at skadene kunne ha forverret seg de siste 20 årene og derfor kunne være vanskelig å oppdage på tidspunktet da taket ble lagt om er ikke forenelige med virkeligheten. Noe nytt treverk er felt inn, hadde skadene vært under utvikling siste 20år ville også dette nye treverket hatt skader. Det har det ikke, råte trenger fukt for å utvikle seg, noe det i dette tilfellet ikke har hatt tilgang på etter at taket ble tettet. Når det gjelder misfarging av himlinger og panel er ikke de av en slik karakter at de kan indikere så store skader som det her er både på tømmer og sperrekonstruksjonen.

Konklusjon:

Det er liten tvil om at råteskadene i sperrekonstruksjonen var på samme nivå som i dag, også på tidspunktet for takomleggingen. Dette skulle vært utbedret samtidig som taket ble lagt om.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at fuktskadene i taket måtte ha vært til stede under takarbeidene i 2002/2003, og at selger dermed var kjent med skadene. Kjøper bemerket at det var synlige råteskader, og at det var spikret takbord inntil råtne taksperrer. Kjøper har videre anført at skadeomfanget var langt større enn hva som var påregnelig, og utgjorde et vesentlig avvik. Kjøper har anført at reklamasjonen er rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 2 699 004, krav om erstatning for utgifter til leie av sekundærbolig i utbedringsperioden, og forsinkelsesrente fra 8.8.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger har opplyst at hun ikke kjente til de påberopte skadene, og at det var gitt betydelige risikoopplysninger. Subsidiært har foretaket anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke var tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og de risikoopplysninger som var gitt, var det heller ikke tale om en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader, herunder i den bærende takkonstruksjonen, i en bolig oppført i 1886 med tilbygg fra 1944.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7, hvor spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene:

Sekretariatet forstår det slik at både kjøpers og foretakets rapport har lagt til grunn at lekkasjen opphørte, og at de påviste råteskadene ikke har utviklet seg, etter takarbeidene i 2002/2003. Det kan dermed legges til grunn som mest sannsynlig at det er tale om eldre råteskader.

Selger har ifølge foretaket opplyst å ikke være kjent med de påberopte skadene, og at taket, i forbindelse med lekkasje fra yttertaket i 2002, ble lagt på duggnad, ledet av en tømrer og utført etter beste evne. Selger har ifølge foretaket bestridt at det på utbedringstidspunktet var synlige råteskader, og har stilt seg uforstående til at hun bevisst skulle ha avstått fra å bytte ut råteskadet konstruksjon. Selger skal videre har opplyst at hun ikke ville fortsatt å bo i boligen uten å utbedre eventuell kjent skadet konstruksjon.

I henhold til rapporten fra T. AS, burde det vært fattet mistanke om at det var underliggende problemer da deler av taktroen ble skiftet i 2002/2003, og at selger eller håndverkerne "helt sikkert" har sett råten. Selv om dette kan tale i retning av at råteskadene var synlige i 2002/2003, er det slik saken for øvrig er dokumentert likevel vanskelig for oss å ta stilling om selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene på dette tidspunkt.

Sekretariatet har vært i tvil ved vurderingen. Til sammenligning vil vi vise til FinKN 2017-294, hvor det etter overtakelsen ble avdekket fuktskader ved bad, og at selger hadde foretatt arbeider i tilstøtende vegg i sin eiertid. Kjøper fremla bilder som viste at selger hadde spikret inn nye lister i en synlig råteskadd planke. Nemnda ga kjøper medhold, og uttalte:

"Selger har bestridt at hun kjente eller måtte kjenne til lekkasjen. Nemnda legger til grunn at det var selger selv, eller selger i samarbeid med sin sønn, som demonterte brystningspanelet i gangen. Selger må i den forbindelse ha sett den originale veggen, og sprekkene mellom veggen og laminatet på gulvet. Selger har opplyst at det er hun selv som har satt opp tapetet. Tapetet er enten satt opp på en original gipsplate som stod bak det tidligere brystningspanelet, eller på en ny gipsplate som selger selv har satt opp. I begge tilfeller mener nemnda at fuktmerker må ha vært synlige bak brystningspanelet. Nemnda

er på denne bakgrunn kommet til at selgeren "måtte kjenne til" at det var fuktskader slik at skyldkravet i avhl. § 3-7 er oppfylt."

I motsetning til nærværende sak, hvor det var opplyst at takarbeidet ble gjort på dugnad, var det i ovennevnte nemndssak selger og selgers sønn som hadde gjort arbeidet. Det er ukjent for oss om, og evt. hvor mye, selger i nærværende sak deltok i takarbeidet, og om og evt. hvor mye selger kjente til om evt. funn som ble gjort under arbeidet. Slik saken er opplyst for oss, har vi under tvil kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig klare bevismessige holdepunkter i saken for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene.

Vi vil imidlertid bemerke at saken kan stille seg annerledes ved en umiddelbar bevisførsel i en domstol.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Det er ikke fremkommet noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, særlig sett i lys av at nemndas saksbehandling er skriftlig.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er uenighet mellom partene om utbedringskostnadenes størrelse. Men uansett hvilket kostnadsoverslag som legges til grunn, er det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Spørsmålet er om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper berettiget kunne forvente av boligens stand ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er sentralt ved denne vurderingen hvor påregnelig skadeforløpet og omfanget objektivt sett må ha fremstått for kjøper ved inngåelsen av avtalen.

Fra sekretariatets drøftelse av mangelsspørsmålet siteres:

Saken gjelder et gammelt hus, hvor hoveddelen er av laftet tømmer og fra 1886, og dermed 138 år ved kjøpet. Tilbygget er fra 1944, og dermed 77 år gammelt. Boligens alder alene tilsier at kjøper i utgangspunktet måtte påregne større utgifter til vedlikehold og utbedringer etter overtakelsen, se til sml. FinKN-2016-048 og FinKN-2021-735.

Til dette kommer risikoopplysningene i tilstandsrapporten. Yttervegger var gitt TG 3 på grunn av fukt- og råteskade i trekledning og konstruksjon. TG 3 tilsier total funksjonssvikt, og at bygningsdelen ikke lengre fyller formålet. Det ble opplyst om fukt- og råteskade nederst mot terreng på stående trekledning, som kunne ses i sammenheng med umalt/malingsslitt endeved og kort avstand til terreng. I tillegg ble det opplyst om fukt- og råteskade i nederste omfar på laftet tømmerkonstruksjon fra sørøstlige hjørne og ca. 4 meter nordover. Hva gjelder takkonstruksjon, ble denne gitt TG 2 grunnet alder. Tilstandsgraden tilsier at bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Loft ble også gitt TG 2, med opplysning om fuktmerker i undertaket omkring blendet skorstein, som skyldes forhold før tekkingen ble oppgradert, og det ble ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringsdagen.

For øvrig var "Rom under terreng" gitt TG 3 grunnet fukt- og råteskader i konstruksjonen. Ved bruk av fuktmåler i etasjeskiller og på grunnmur var det registrert forhøyede verdier, og utbedring av skader måtte påregnes. Etasjeskiller var gitt TG 3, med opplysning om merkbare retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, samt at dette burde ses i sammenheng med at målingene var foretatt i en eldre bygning. Det var opplyst at det fra kjellere var registrert fukt- og råteskade i bjelkelag, og at det derfor ville være fare for ytterlige skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjon. Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller ble vurdert å ha en usikker tilstand. Det ble anbefalt en ytterlige kontroll av konstruksjonen.

Samlet tilsier risikoopplysningene at det var påregnelig med utbedringer av boligen på kort sikt. Dette er noe kjøper også har bekreftet å være forberedt på. Spørsmålet er om kjøper måtte forvente råteskader i takkonstruksjon og laftevegger i det omfanget som er dokumentert.

De fagkyndige er enige om at det er konstatert råteskader i takkonstruksjon, og i inner- og yttervegger. De synes imidlertid uenige både om årsaken til og alvorlighetsgraden av råteskadene, samt om omfanget er unormalt. I mangel av ytterligere dokumentasjon har sekretariatet funnet vurderingen vanskelig. Selv om risikoopplysningene som forelå ved salget tilsa at kjøper måtte forvente å bytte nederste stakk på laftet tømmerkonstruksjon mot terreng på sørøstlige hjørne og fire meter mot nord, samt utskiftning av kledning med noe råde helt nederst mot bakkenivå, var det samtidig opplyst at skjulte skader ikke kunne utelukkes, og

en ytterligere kontroll av konstruksjon bak skadet kledning ble anbefalt. Det forelå følgelig en risiko for at omfanget av fukt- og råteskader var større enn det selgers takstmann hadde avdekket. Til dette kommer de øvrige risikoopplysningene gitt om rom under terreng, loft og etasjeskiller. Selv om vi ut fra det dokumenterte forstår det slik at de pålagde råteskadene ikke har sammenheng med disse rommene, tilsa etter vårt syn likevel det samlede opplysningsbildet ved salget at det ikke var upåregnelig at det ved åpning av konstruksjonen kunne bli avdekket fukt- og råteskader i et større omfang enn det selgers takstmann hadde avdekket før salget.

Vi vil kort vise til at det i henhold til nemndspraksis er vanskelig å nå frem med en anførsel om vesentlig mangel, når en bygning har høy alder, jf. f.eks. FinKN 2013-378 (bolig fra 1880), FinKN 2016-522 (1889) og FinKN 2021-647 (1860). Dette er likevel ikke helt utelukket, jf. FinKN 2020-853, hvor kjøper fikk medhold, og nemnda kom til at det forelå et vesentlig avvik på tross av flere risikoopplysninger (TG 2 og TG 3).

Vi vil videre bemerke at det følger av retts- og nemndspraksis at opplysninger om ufaglært egeninnsats er betydelige risikoopplysninger som vil ha betydning for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Begrunnelsen er gjerne at ufaglærte arbeider innebærer en forhøyet risiko for at utførelsen nettopp ikke oppfyller den kvalitet og standard som man normalt kan forvente når arbeidene utføres av kvalifiserte personer med fagkompetanse, se FinKN-2023-15. Selv om det i nærværende sak ble opplyst at en av dugnadsdeltakerne hadde fagbrev og ledet utskiftningen av taket i 2002/2003, forelå det likevel en viss risiko for at deler av arbeidet kunne være ufagmessig utført.

Hva gjelder synligheten av mulige råteskader før kjøpet, har vi imidlertid funnet det vanskelig å ta stilling til dette ut fra bildene i salgsprospektet. Slik saken er dokumentert, er det heller ikke klare holdepunkter for at de mørke områdene på panelene som er avbildet skyldes de avdekkede råteskadene.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen med vedlegg, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda finner det altså ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).