

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-628

8.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – fuktskader i uthus fra 1950 – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1850, med uthus/bod fra 1950 ble solgt for kr 9,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.5.22. Ved salget ble det opplyst at uthuset var på 20 kvm med to boder og utedo, med stedvis noe vedlikeholdsbehov. Uthuset ble vurdert til TG 2. Kjøper oppdaget etter overtakelsen taklekkasje i uthuset. I ettertid fremkom det opplysninger om at det ble lagt nytt tak i 2005, og i prospektet fra selgers kjøp ble det gitt risikopplysninger om tidligere taklekkasje. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om tidligere lekkasjer og utbedringer av taket, samt at boligen ikke var i samsvar med det kjøperen forventet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene om uthuset, og at det ikke var holdepunkter for at selger ga mangelfulle opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 101 750.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje på uthus, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1850.

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

Parkeringsmuligheter på egen tomt og godt med lagringsplass både i uthus og i boligen.

Uthus. Sekundærrom. 1 etg: 20 kvm, utedo, bod 1 og bod 2.

(...)

Uthus, tg 2 er gitt utfra en helhetsvurdering av bygningen hensyntatt ovennevnte observasjoner, alder og forventet brukstid med tiltenkt bruk.

(...)

I tillegg er det et uthus fra 1950 på ca. 20 kvm med utedo og to boder.

Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk:

**Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen**

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

(...) - tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om uthuset:

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt betongsåle til fjell/sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Støptgulv. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjon av type pulttak teknet med stålplater. Plassbygd ytterdører. Bygningen er uisolert. Lys stikk En bod er innvendig overflatebehandling med malt panel på vegger og himling. Flislagt gulv. Bygningen har

stedvis noe vedlikeholdsbehov.

(...)

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) kr. 120 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)  
Kr. 50 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 70 000

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2004. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, oppga selger en "lekkasje i taket over bad" som ble utbedret "Før 2015".

Boligen ble solgt for kr 9,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.5.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Kjøper oppdaget vann på gulvet i boden, samt vann i bjelker i taket, et par måneder etter overtakelsen. Kjøper reklamerte over forholdet den 14.12.22.

Kjøper fremla skaderapport fra byggfirma S. etter befaring 10.3.23. Ifølge rapporten kom skaden av at pappen på undertaket ikke var brettet opp mot gammel støttemur i bakkant, og underpappen var i dårlig forfatning med hull etter pappspiker. Beslagsløsningen mellom støttemur og tak var mangelfull. Det var også spekk mellom takplater og beslag på støttemur. Eventuelt utbedringstiltak gikk ut på å legge nytt undertak med tett oppbrett mot støttemur, og tette beslagsløsninger mellom takplater og beslag. Kjøper fikk den 20.4.23 et pristilbud fra samme firma, der totalprisen for å utbedre taket ble oppgitt til kr 101 750 inkl. mva.

Kjøper fremla salgsoppgaven fra selgers kjøp av boligen i 2004, hvor det fremgikk:

Noe lekkasje fra tak på uthus, beslag må skiftes, muligens ny tekking.

Selger forklarte følgende i e-post av 18.12.22:

Det var takpapp på pult-taket i uteboden (fra 1950) når vi kjøpte boligen i 2004, det ble lektet opp og lagt Plannja takplater i stål oppå takpapp sommeren 2005 og beslått med blekk på vindskier og topp av bakvegg, av [Navn] i [Sted] som var tømmer.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Boligen var ikke i samsvar med det kjøperen kunne forvente, da det ikke var gitt opplysninger om at det gjensto en rekke arbeider med uthuset, eller at det var en pågående lekkasje fra taket. At uthuset hadde behov for umiddelbare utbedringer kort tid etter overtakelsen var upåregnelig. Kjøper viste også til at selger ga mangelfulle opplysninger som hadde virket inn på kjøpet. Opplysningene som fremkom i salgsoppgaven fra 2004 om tidligere lekkasje på taket i uthuset var opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få, og selger skal ikke ha foretatt noen utbedringer eller hatt grunn til å tro at avvikene ikke lengre gjorde seg gjeldende. Kjøper har også anført at det fremsto klart på visning at taket var av nyere dato, da taket hadde et moderne preg.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 101 750.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger et upåregnelig avtalemessig avvik, og da heller ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det var opplyst at uthuset var fra 1950 med et stedvis vedlikeholdsbehov, samt at uthuset fikk TG 2. Slik foretaket vurderte forholdet var det forventbart at det kunne skjule seg skader som følge av alder, slit og elde. Foretaket kunne ikke se at det var holdepunkter for å anta at selger ga mangelfulle opplysninger om lekkasjer, da taket ble utbedret i 2005, jf. avhl. § 3-7.

**Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste til bygningens alder og risikopplysningene som ble gitt ved salget.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger knyttet til uthusets tilstand, og viser da til opplysningene som fremkom i verdi- og lånetaksten fra 2004. Her vises det til noe lekkasje i taket, samt at taket må utbedres. Selger utbedret taket i 2005, og de skal ikke ha opplevd lekkasjer i sin tid. 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.

Slik denne saken er fremstilt for oss, finner vi ingen holdepunkter som kan tilsi at selger ikke var i god tro om at tidligere lekkasje ble forsvarlig utbedret. Se blant annet også FinKN 2013-171, FinKN 2011-572, FinKN 2012-326 og FinKN 2012-662.

Når det gjelder opplysningen om at taket på uthuset ble utbedret i 2005, er dette å anse som en positiv opplysning, som selger ikke anses å være forpliktet å opplyse om. At selger eventuelt har tilbakeholdt en opplysning om at taket var nyere enn byggeåret, vil under enhver omstendighet ikke kunne hatt en negativ innvirkning på den inngåtte kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Sekretariatet finner det klart at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har heller ikke funnet at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om dette er det uttalt følgende:

Tilgjengelige opplysninger fra salgsprospektet og tilstandsrapporten beskriver et uthus på 20 kvm fra 1950 med vedlikeholdsbehov. Disse opplysningene er da utgangspunktet for kjøpers berettigede forventning til uthuset. Opplysningene om at taket ble utbedret i 2005 kom først til kjøpers kunnskap en tid etter overtakelsen, og anses dermed ikke som noe som danner grunnlag for kjøpers berettigede forventninger.

I tilstandsrapporten beskrives uthusets byggemetode og materialer, samt at bygningen har stedvis noe vedlikeholdsbehov. Byggeår skal være 1950. Det følger av retts- og nemndspraksis at byggeåret skal legges til grunn for kjøpers forventninger om utførelse og levetid i fravær av andre opplysninger, se f.eks. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. I tilstandsrapporten har ikke den byggesakkyndige gitt uthuset en tilstandsgrad eller et kostnadsestimat for utbedringer og/eller tiltak, og vi vil kun kort bemerke at undersøkelse av uthuset hverken er omfattet av takstmannens mandat eller angitt i forskrift til avhendingslova, jf. forskriften § 1-2.

I salgsoppgaven er det opplyst at uthuset har fått tilstandsgrad 2, med henvisning til en helhetsvurdering av bygningen, observasjoner, alder og forventet brukstid. Det er ukjent for sekretariatet hvor denne opplysningen er hentet fra, og vi kan som nevnt ikke se at uthuset er gitt noen tilstandsgrad i den fremlagte tilstandsrapporten. Vi mener like fullt at opplysningen må ha fremstått som forventningsdempende for kjøper.

Det vises til FinKN 2023-857 som omhandler et annekset som det er gitt flere risikopplysninger om, kjøper oppdager fuktskader i bjelkelaget, i gulvet, samt lekkasje i tak etter overtakelse. Nemnda uttalte:

"Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det ved salget var gitt relevante risikopplysninger om annekset, herunder at det var fare for innsig av vann ved snøsmelting og ved store regnskyll, at annekset hadde behov for vedlikehold, samt at det var opplyst at det ikke kunne bekreftes at det var etablert drenering. Etter nemndas skjønn taler disse forholdene for at det var påregnelig for kjøper at det kunne foreligge skjulte skader ved annekset i det omfang som nå er avdekket, samt at det på kort sikt ville være nødvendig å utbedre fuktsikringen. Nemnda er følgelig under noe tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel knyttet til annekset, jf. avhl. § 3-2."

Ut fra de gitt opplysningene knyttet til uthuset måtte det fremstå som fullt påregnelig for kjøper med svikt knyttet til uthuset, og et snarlig utbedringsbehov. Lekkasjen som oppsto i taket anses som påregnelig ut fra

de risikoopplysningene som forelå ved overtakelsestidspunktet, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre også dette. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel i nemndsansmodningen om hvordan taket skal ha fremstått på visning, men mener de spesifikke opplysningene som ble gitt om uthuset i salgsdokumentene må tillegges større vekt. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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