

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-12

3.1.2025

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

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

Flere forhold – bolig fra 1890 – unntak i forsikringsvilkår – selgerforpliktelse? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1890 ble solgt for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.7.22. I tilstandsrapporten ble det opplyst at taket var i dårlig stand, men at det ifølge eier skulle skiftes før overtakelse, og derfor ikke var ytterligere kontrollert. Det ble presisert at det skulle etterisoleres, samt at det skulle legges nytt undertak og glasert takstein. Pipe og ildsted var gitt TG 1, og det ble opplyst at pipa skulle sjekkes i forbindelse med oppussing av taket. Veggkonstruksjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om opprinnelig kledning av god kvalitet, samt at yttervegger skulle skrapes og males, og ville være ferdigstilt før overtakelse. Innvendige overflater var gitt TG 1. Videre var etasjeskillere/gulv mot grunn gitt "lys" TG 2 som følge av skjevheter. I selgers egenerklæring ble firmanavn på ansvarlig for utskiftning av tak oppgitt. I perioden mellom avtaleinngåelsen og overtakelse ble det utført arbeider på boligen, og det var i denne forbindelse korrespondanse mellom kjøper og selger. Selger informerte bl.a. kjøper om at det var avdekket råteskader, og det ble avtalt at snekkerne som jobbet på taket skulle utbedre skadene. Overtakelse ble utsatt flere ganger, og boligen ble overtatt av kjøper 28.9.22. Kort tid etterpå oppdaget kjøper omfattende råteskader i to vegger. Det ble videre avdekket at råteskadene trolig hadde årsak i tidligere lekkasje, og at skadene strakk seg ut i tilstøtende rom og etasjeskille. Det ble også avdekket skader i ytterkledning, og flere fagkyndige mente at det var benyttet en type overflatebehandling som ikke var egnet. Det ble videre avdekket feil ved taktekkingen, feil ved pipeløp, samt feil ved baderomsdør og servant. Kjøper anførte at boligen avvek fra forventet tilstand, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at selger hadde påtatt seg tilleggsforpliktelser som falt utenfor forsikringens dekningsområde. Foretaket erkjente at råteskader i yttervegger utgjorde et forventningsavvik, men anførte at øvrige forhold ikke utgjorde mangler, samt at det ikke forelå opplysningssvikt. Nemnda kom til at unntak i forsikringsvilkårene ikke kom til anvendelse, og at det forelå mangelsansvar. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 771 623, krav om erstatning kr 125 620, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved tak, pipeløp, baderomsdør, servant og kledning, samt råteskader i tak, vegger og bjelkelag, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1890.

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

Dette er en eldre enebolig, med stor tomt. Boligen framstår vedlikeholdt. Boligen har skjevheter, som er normalt på så gamle bygninger. Kjeller er ikke inspisert på grunn av lagrede gjenstander.

Taktekking var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Taket er tekket med tegeltakstein og papp. Taket er i dårlig stand, og skal i følge eier skiftes før overtakelse. Det skal etterisoleres, nytt undertak og glassert takstein. Taket er på grunn av dette ikke ytterligere kontrollert.

Nedløp og beslag var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Deler av taket har nyere nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Eldre del har takrenner og nedløp er av malt zink. Disse blir i følge eier skiftet i forbindelse med omlegging av taket.

Veggkonstruksjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Reisverks konstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende trekledning. Opprinnelig kledning av god kvalitet. Yttervegger skrapes og males, og vil være ferdistilt før overtakelse.

Takkonstruksjon/loft var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Sperretak konstruksjon, med innredet etasje. Opprinnelig konstruksjon. Delvis flatt tak over stue/ inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Innvendige overflater var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat og furugulv. Malte og tapetserte vegger. Malte tak og noe takesplater. Enkelte overflater er gamle, og er i stil med alder på boligen.

Etasjeskillere/gulv mot grunn var gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"):

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har stedvis avvik over 15 mm. Dette er helt normalt i forhold til alder.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Mursteinspipe, tilkoblet oljefyr og åpen peis. Pipa skal sjekkes i forbindelse med oppussing av taket.

Bad var gitt dels TG 1 og dels "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Generell

Flislagt bad fra 2006, uten relevant dokumentasjon.

Alder: 2006 **Kilde:** Eier

(...)

Sanitærutstyr og innredning - TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, frittstående toalett og boblebadekar.

Ventilasjon - TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble tegnet boligselgerforsikring ved salget, og i egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2003, og at hun hadde bodd i boligen i 19 år, herunder de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger kryssset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad":

Firmanavn:

"(Firma I.) og snekker med ferdig utdanning som tømrer + to venner med erfaring fra våtrom/husbygging fra Tyskland. Ble ordnet via Norsk-georgisk firma med faktura"

Redegjør for hva som er gjort og når:

"Badet fra 1945 ble revet i 2006, sluk pigget opp og skiftet, alle rør skiftet og våtroms litex plater med membran ble installert. støpt med varmekabler, fliser lagt, boblebad installert."

På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, hadde selger kryssset av "Nei", og opplyst om følgende:

Feier har kontrollert og alt er OK slik jeg forsto ham. I følge (Firma A.) er rør for sentralvarme anlegget også OK.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, kryssset selger av "Ja":

Det var en sprekk i taket ved peisen som ble utbedret i 2012 av faglærte snekkere. Hele det flate taket ble skiftet og isolert da. Nytt tak på resten av huset samt etterisolering blir utført før overtakelse av ny kjøper nå sommeren 2022.

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger kryssset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst om følgende:

Firmanavn:

"(Firma S.) som ansvarshaver for skifting av tak sommer 2022 men med underleverandør jeg ikke kjenner navnet på ennå.

Redegjør for hva som er gjort og når:

"Skifting av takpapp og takstein på skråtak. I 2012 ble flatt tak på forreste enden av huset skiftet av faglærte. Basseng med terrasse rund ble bygget i 2009 av ufaglærte og noe egeninnsats"

I forsikringsvilkårene fremgikk bl.a. følgende:

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

(...)

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Boligen ble solgt for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.7.22. I henhold til kjøpekontrakten var det avtalt overtakelse 31.8.22.

I perioden mellom avtaleinngåelsen og overtakelse ble det utført arbeider på boligen, og det var i denne forbindelse korrespondanse mellom kjøper og selger. I denne perioden ble det også avdekket råteskader i et skap i boligens andre etasje. Selger skal ha informert kjøper om råteskadene 3.8.22, og det skal ha blitt avtalt at snekkerne som jobbet på taket skulle utbedre skadene. På et tidspunkt skal kjøper også ha vært på eiendommen, og truffet en av snekkerne som utførte arbeider på boligen. I september var det korrespondanse mellom selger og kjøper vedrørende råteskadene i skapet. Selger sendte over bilder av skadene, og opplyste bl.a. følgende: "Vi utbedrer skaden bak skapet så godt vi kan nå".

Overtakelse skal ha blitt utsatt flere ganger, og boligen ble overtatt av kjøper 28.9.22. I overtakelsesprotokollen ble følgende merknad inntatt:

Gjenværende løssøre på vestsiden av huset, utebod og dukkestue skal fjernes innen utgangen av tirsdag 04.10.22.

Kjøper holdt tilbake kr 25 000 på grunn av forholdet.

I oktober 2022 skal kjøper i forbindelse med fjerning av ledninger ha oppdaget omfattende råteskader i to vegger. Det ble fremsatt reklamasjon 4.10.22.

Firma K. ble rekvirert for befaring. Fra skaderapport datert 19.10.22 hitsettes:

Det virker ikke å være en pågående lekkasje på stedet, dette antyder at bytte av tak som tidligere eier gjennomførte har fungert da det antas at vanninntrengning som er der nå skyldes denne tidligere utettheten som er utbedret.

Men det kan virke som det er et skadeomfang som ikke ble detektert ifm denne jobben, eller ikke håndtert.

Den 24.11.22 ble det reklamert over feil ved takrenner.

For å avklare skadeomfanget ble det innhentet rapport av 14./15.12.22 fra firma M., hvor det bl.a. fremgikk at det var avdekket meget store råteskader, og feil montering av kledning:

Oppdatering 15.12.2022

Det er nå skåret opp/ revet og avdekket at fuktskaden i stue 1 etg avgrenser seg mot tilstøtende spisestue. Det er friskt trevirke ut på sidene i vegg, i stue og spisestue.

Det er fuktskader i endeved på takbjelker i stuen, som medfører at takbjelkene ikke ligger ann på toppsvillen lenger. Det er derfor satt opp en midlertidig støttevegg for å sikre bjelkene.

Det er avdekket at nytt trevirke, tilsynelatende i sammenheng med allerede utført utbedring av råteskade 2 etg, er satt opp på råteskadet bindingsverk. Det er å anta da at utførende var klar over større omfang av råteskade enn det som ble utbedret i første runde.

Dette gjelder da hjørnet i stuen og spikerslag på taket ved hjørnet soverom 2 etg.

Det er avdekket råte i taksperre, via hjørnet på soverom 2 etg. Denne krever inngrep fra utsiden av taket for å utbedre.

Den 6.1.23 ble det reklamert over feil ved tak, fuktskader og feil ved kledning.

Videre ble det innhentet skaderapport fra takstmann K. datert 27.2.23:

1. Manglende luftespalte under baderomsdør: på befaringen registreres det manglende luftespalte under baderomsdøren (overstrømningsmulighet/tilluft). (...)

4. Fuktskader i vegger: det registreres omfattende fukt, og råteskader i yttervegger i boligens 1. etasje (i stue mot øst), og i soverommet i 2. etasje (soverom mot vest), se bilder. Forholdene skyldes trolig utettheter i takkonstruksjonen. Det registreres også friskt, nyere trevirke i både yttervegger, og takkonstruksjonen, se bilder. (...)

Det registreres også at dagens, liggende ytterkledning er lagt direkte på den originale (stående) kledningen fra byggeåret, se bilder. Det kunne ikke registreres noe lufting/spalte mellom disse, men det finnes et lag

med papp som ligger mellom kledningene. (...)

Yttervegg i spisestue (altså bak skilleveggen mellom stue og spisestuen) ble åpent opp for kontroll og kartlegging av skadeomfang. Det kunne ikke registreres symptomer eller indikasjoner på fukt. Dette tyder på at fukt/råteskaden 1. etasje er sannsynligvis begrenset lokalt til yttervegg og bjelkelag. Dette tyder også på at det har vært uproblematisk at det ikke er etablert noe lufting mellom dagens, og opprinnelig panelkledning.

Videre registreres det avvik ved utvendige overflater på fasaden. (...) Fasaden ser ut som at den ble malt (med feil maling), men overflaten ble ikke skrapet grundig nok, se bilder. (...)

Etter det vi kan se, er bygningsdelens faktiske tilstand ikke i samsvar med opplysningene i tilstandsrapporten. Registrerte symptomer (råte i vegger i både i første og andre etasje + råte i bjelkelag) tyder på tilstandsgrad 3: (...)

Basert på disse minimumskrav burde det kommet frem i tilstandsrapporten at boligens kledning på yttervegg ikke er luftet, og at vedlikeholdsnivå ved boligens fasader kan gi forkortet levetid (se vedlagt bilder/bobler i malingen). Malingen må fjernes og fasaden må utbedres (tilbud/kostnadsestimat på arbeidene foreligger). Fukt og råteskader i yttervegger i boligens 1. etasje, og i soverommet i 2. etasje må utbedres snarest. Råteskader, og utbedringsarbeider knyttet til disse påvirker boligens inneklime negativt. Huseier har helseproblemer knyttet til luftveiene, og derfor anbefales det at man ikke oppholder seg i (altså at man ikke bo i boligen) boligen mens arbeidene pågår.

(...)

6. Skjevheter i bjelkelag/etasjeskiller: (...) Derimot er det påvist råteskader i bjelkelaget mellom 1. og 2. etasje. Etter det vi kan se, er bygningsdelens faktiske tilstand ikke i samsvar med opplysningene i tilstandsrapporten. Registrerte symptomer (råte i bjelkelag) tyder på tilstandsgrad 3: (...)

7. Avvik ved tak og pipeløp (over tak): (...)

Ved befaringen 26.01 ble det avdekket en rekke avvik ved taktekingen. Blant annet åpninger mellom takstein (feil lektaavstand); åpning mellom mønestein og takstein (se bilder); tydelig elde/slitasje ved pipestokk (må tas/må kles inn med blikk); diverse avvik ved tak-nedløp og manglende vindspærre ved møne, se bilder. Forholdene anses som ikke fagmessig, og må utbedres. (...)

Videre registreres det tydelig elde/slitasje ved pipeløp over tak, se bilder. Pipeløpet over tak er i dårlig tilstand, og tiltak må på-regnes. (...)

8. Vasken er ikke festet til veggen, men bare satt ned i underskapet, er dette forskriftsmessig?

(...) Etter det vi kan se, er bygningsdelens (løs servant) faktiske tilstand ikke i samsvar med opplysningene i tilstandsrapporten. Servanten mangler feste/er ikke fiksert. Årsak antas å være slurv/ikke fagmessig utførelse ved montasje av servanten. Må utbedres.

(...)

8. Kostnadsestimat

- Kostnader for utbedring av fukt og råteskader i vegger, avvik/feil ved tak, samt utbedring av råteskader i bjelkelaget ligger på **305.977,76,- NOK inkl. mva. (se tilbud fra (byggefirma AD.))**
- Kostnader for utbedring av servant antas å ligge mellom **2000,- og 5000,- inkl. mva.**
- Kostnader for etablering av en luftespalte under baderomsdøren ligger på **1500,- inkl. mva. (se tilbud fra (byggefirma AD.))**
- Kostnader for utbedring av blærer i malingen/bruk av feil maling: **915.500,- inkl. mva. (se tilbud fra (malerfirma P.))**
- Kostnader for utbedring av pipeløp over tak: **93.125,- inkl. mva.**

Totale utbedringskostnader antas å ligge mellom 1.318.102,76,- til 1.321.102,76,- inkl. mva.

Når det gjaldt maling på ytterkledningen innhentet kjøper også en uttalelse fra bygningsvernradgiver av 27.2.23:

Ytterkledningen ligger direkte på papp, uten lufting mellom panel og bakenforliggende konstruksjon. Dette var normal byggeskikk da bygget ble oppført, og da tilbyggene kom til. Kledningen er i god stand, men er i senere tid malt med hybridmaling, vanntynnet akryl/alkyd. Malingen antas å være for tett for denne typen

bygg, hvilket medfører risiko for fremtidige råteskader. Kledningen er opprinnelig malt med linoljemaling som er mer diffusjonsåpen enn dagens maling.

(...)

Forslag: Reparer råteskader som er under utbedring, og flytt inn i huset. Bo der et år og bli kjent med huset, istandsett litt av gangen. Ser liten grunn til å bytte utvendig kledning, men det bør vurderes å bytte maling, til en god linoljemaling. Dersom huset skal etterisolerers, må det avklares med leverandører om dagens konstruksjon egner seg til etterisolering. Bruk isolasjon av trefiber eller cellulose.

Kjøper fikk videre et pålegg fra brannvesenet i tilsynsrapport datert 3.3.23, som påla retting av avvik ved fyrrom, og anbefalte å følge opp avvik ved sotluke, skorstein og takstige. Videre fikk kjøper en vurdering av pipefirma P. i rapport av 3.5.23, som påpekte løs mørtel på pipe over tak, noe som ifølge firmaet var utført av ufaglærte.

Den 9.6.23 ble det fremsatt spesifisert krav om prisavslag og erstatning.

Foretaket innhentet rapport av 25.8.23 fra firma B.:

2.2.1 Fukt og råteskader i vegger

(...)

Utbedringstiltak innebærer at råteskadd trevirke må skiftes ut, herunder deler av sperrer ved kilrenne mot vest. Dette innebære de- og remontering avtakstein og beslag for tilkomst, samt utskifting av deler av berørt undertak.

I tillegg må råteskader i knevegg mot vest utbedres, samt deler av yttervegger i 1. etasje mot øst og vest. Dette innebærer toppsvill, deler av stolper, samt ny kledning på inn- og utside i det berørte området. Vi legger til grunn at tiltaket mest hensiktsmessig kan utføres fra innsiden.

Tiltaket innebærer videre utbedring av råteskader i deler av bjelkelag i det samme området, ved lasking og forsterkning med nye bjelker.

(...)

2.2.2 Taktekking mot mønet

(...)

På bakgrunn av registrerte avvik må mønepannen i det berørte området de- og monteres, etter at høyde på mønepanne er justert, og fagmessig inntekking etablert.

(...)

2.2.3 Feil ved maling på fasader

(...)

Det faktum at det er registrert fuktighet og råteskader i de underliggende veggkonstruksjoner gjør veggen utsatt idet malingsproduktet på denne type trematerialer er tett og skal forhindre fuktighet å trekke inn, noe som vil kunne forårsake og forklare denne type skadeomfang.

Iflg. uttalelser fra leverandøren Jotuns tekniske avdeling er dette ikke nødvendig, da benyttet malingsprodukt er godt egnet til bruk på denne type overflater.

Basert på registrerte råteskader i yttervegg er vår konklusjon at den eksisterende overflatebehandlingen i de berørte områdene må fjernes, at kledning rengjøres, primes og påføres ny overflatebehandling etter at råteskader er utbedret og kledning sikret tilstrekkelig uttørking. Dersom det avdekkes råteskader i utvendig kledning i forbindelse med utbedring av bærekonstruksjoner og åpning fra innsiden, skiftes kledningen i de berørte områdene.

(...)

2.2.4 Feil ved pipeløp

(...)

Basert på registrerte avvik på pipe- og pipeløpet bør øverste del av pipen rehabiliteres, og nye luker monteres, gjerne med utgangspunkt i byggforsk detaljblad 752.410 for rehabilitering/ombygging av piper.

Full oppgradering i tråd pipeekspertens anbefalinger vil gi lengre påregnelig "levetid" og bør vurderes.

(...)

1 Mangler ved byggets takkonstruksjon Utbedring av råteskader i tak- og yttervegger: 300 000

2 Innfesting av mønepanne Innfesting av mønepanne og takrens: 22 000

3 Overflatebehandling Utbedring av fasade i områder med råteskader i yttervegg: 29 000

4 Pipe- og pipeløp Rehabilitering av pipe over tak og takstige: 65 000

5 (...) De- og remontering av servant, samt utbedring av avvik på baderomsdør: 5 000

Kostnadsoverslag inkl. mva avr.: 416 000

Kjøper innhentet rapport datert 28.9.23 fra firma O:

Maling

Etter firma O.s vurdering bør all maling utvendig fjernes inn til bart trevirke. (...) Etter firma O.s vurdering må det benyttes linoljemaling, slik at utvendig kledning får en diffusjonsåpen beskyttelse.

(...)

Tak

For lite lufting under taksteinen kan medføre at kondens og eventuelt vann som trenger inn bak taksteinen ikke luftes ut raskt nok til å unngå råteskader på sløyfer og lekter, og frostsprengning i taksteinen.

Etterisolerte loft krever dampsperre innvendig for å minimere risiko for akkumulering av fukt i konstruksjonen. Firma O.s vurdering er at det må etableres tilstrekkelig lufting under taksteinen, og innvendig dampsperre i henhold til detaljer i Byggforskserien.

Beslag må utbedres i henhold til detaljer i Byggforskserien, og faglig god utførelse.

(...)

Beslag

Beslag må utføres i henhold til faglig god faglig utførelse og 520.415 Beslag mot nedbør – Byggforskserien
Beslag skal ikke være det eneste tettesjiktet mot vanninntrengning. Utformingen av beslag og oppbygningen av den underliggende konstruksjonen må alltid være konstruert slik at vann som kommer inn bak beslaget ikke kan trenge videre inn i konstruksjonen. Beslaget skal fungere som en kjerm i en tottrinnetetning, og slippe ut/inn luft for ventilerings av hulrom. Beslag må festes slik at det ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler.

Alle skjøter må være så tette at det ikke kommer vann inn under beslaget. Skjøting av beslag bør derfor som hovedregel gjøres ved falsing. Innfesting av beslag med skruer, kan kun brukes i vertikale beslag der det ikke er fare for lekkasjer inn i konstruksjonen bak.

Råteskader

For å stoppe råtesoppangrep i trevirket, må fuktigheten i trevirket reduseres til 20 vektprosent eller mindre. Råten vil da ikke utvikle seg videre. Det er viktig at trevirket ikke er vesentlig svekket med hensyn til bæreevne, spikerfeste o.l. Etter firma O.s vurdering må råteskadet trevirke skiftes der bæreevne, spikerfeste o.l. er svekket. Skadet trevirke bør skiftes med en sikkerhetssone på minst 0.2m inn i tilsynelatende uskadd trevirke. Firma O. anbefaler at det utføres prøver for å kontrollere for mikrobiologisk vekst, dersom noe av det fuktutsatte treverket skal gjenbrukes/bevares. Resultatet fra prøvene, vil avgjøre eventuelle saneringsbehov.

Malerfirma P., som også hadde gitt pristilbud på utbedring av kledningen, kom med merknader knyttet til kledning/malingen. Kjøper kontaktet også firma G.:

Våre erfaringer er de samme som malerens og bygningsvernrådgiverens. Men så er det å finne skriftlig dokumentasjon. (...)

Kjøper var videre i kontakt med Riksantikvaren som uttalte at de ikke kunne hjelpe i saken, men at de anbefalte bruk av linoljemaling på bygg eldre enn 1950.

Ifølge kjøper viste det seg under utbedring at behovet for tiltak var av et større omfang. Kjøper fikk et revidert pristilbud fra byggefirma AD. for utbedring av råteskader og tak, som også inkluderte etablering av luftespalte under baderomsdør og ny innfestning av servant, på totalt kr 630 398 inkl. mva. Videre ble det avdekket at det ikke var innvendig dampsperre i taket i andre etasje, slik det var krav om, og det ble innhentet et pristilbud for etablering av dette fra byggefirma AD. på kr 142 600 inkl. mva. Den 22.1.24 ble det fremsatt et oppdatert krav overfor foretaket.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, som følge av råteskader, avvik ved tak og pipeløp, feil ved baderomsdør og servant, samt bruk av feil maling på yttervegger. Kjøper viste bl.a. til at ventilasjon på badet var gitt TG 1, at det ble opplyst at taket skulle byttes, at yttervegger skulle skrapes og males før overtakelse, samt at yttervegger var gitt TG 1. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble anført at selger kjente eller måtte kjenne til at baderomsdør manglet lufting, fuktskader i vegger, at vask ikke var festet til vegg, og feil/mangler ved tak og pipeløp.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 1 781 623, med fradrag for egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til erstatningsbolig på kr 91 000 og for utgifter til strøm i erstatningsboligen på kr 34 620.

Forsikringsforetaket har anført at selger hadde påtatt seg tilleggsforpliktelser som falt utenfor forsikringens dekningsområde, herunder å skifte tak, skrape og male yttervegger, samt sjekke pipe. Foretaket viste til unntak i forsikringsvilkårene. Foretaket har videre anført at badet ikke avvek fra det kjøper kunne forvente, og at heller ikke råteskadene i taket utgjorde avvik, jf. avhl. § 3-2. Når det gjaldt råteskader i yttervegger erkjente foretaket at forholdet utgjorde et avvik. Foretaket har anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7, og viste i hovedsak til at skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt var ved budaksept, samt at selger hadde benyttet seg av faglærte til å utbedre taket og var i god tro om at arbeidene ble utført tilstrekkelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at de anførte forholdene ikke var unntatt dekning etter forsikringsvilkårenes pkt. 4.1, jf. bl.a. FinKN 2020-428. Videre kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 som følge av avvik ved tak, råteskader i vegger, etasjeskille og takkonstruksjon, avvik ved pipe, feil ved baderomsdør, feil ved servant og feil ved kledning. Sekretariatet viste bl.a. til at selv om det var tale om en eldre bolig, var flere av forholdene vurdert til TG 1 ved salget. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at det totale prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, passende kunne settes til kr 1 350 000, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering hva gjaldt avvik ved takteking, råteskader, pipeløp, baderomsdør og servant. Foretaket aksepterte ikke vurderingen som gjaldt feil ved kledning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at de anførte forholdene ikke var unntatt dekning etter forsikringsvilkårene punkt 4.1. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Vi kan uansett ikke se at igangsettelsestidspunktet får noen avgjørende betydning i saken, og viser i denne forbindelse til FinKN 2023-929. Vilkårenes ordlyd var også der den samme som i herværende sak. I salgsdokumentene ble det opplyst at boligen nylig hadde opplevd fall i vanntrykk, og at dette ville bli utbedret for sikredes regning. Utbedring skal ha blitt igangsatt dagen etter budaksept. I kjøpekontrakten ble

følgende inntatt: Ref salgsoppgave: "Eiendommen har nylig opplevd fall i vanntrykk. Dette vil bli utbedret for selgers regning". Etter overtakelse reklamerte kjøper over dårlig vanntrykk.

(...)

Nemndas flertall la her til grunn at det ikke er naturlig å kalle en utbedringsforpliktelse som er inntatt i prospekt og tilstandsrapport en avtale mellom selger og kjøper. Videre viste nemnda til at det forutsettes i ordlyden i vilkårene at det finnes en konkret kjøper som det inngås en avtale med, hvilket ikke kan sies å være tilfellet når en selger ensidig i forbindelse med utarbeidelse av salgsdokumentene påtar seg en utbedringsforpliktelse.

Nemnda slutter seg til dette. Slik forsikringsvilkåret er formulert, kan en konkret og ensidig forpliktelse til å utføre noe inntatt i salgsdokumentene vanskelig ses på som "en avtale med kjøper". Nemnda bemerker at formålet med vilkåret formodentlig er å unnta forsikringsdekning for avtaler som foretaket ikke har kjennskap til og/eller kontroll over. Dette momentet slår ikke til så lenge det eksplisitt er angitt i egenerklæringen eller annet sted i salgsdokumentene hva forpliktelsen går ut på.

I foretakets nemndsanmodning er det videre anført at forsikringsvilkårenes pkt. 4.2 og/eller 4.4 kommer til anvendelse:

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvar for dette.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

Anførselene er tidligere ikke fremsatt. Kjøper har i sitt tilsvarende ikke kommentert dette.

Nemnda bemerker at det er uheldig at foretaket først fremsetter disse anførselene nå, og at de også først kommer etter at den opprinnelige fristen for tilbakemelding på sekretariatets vurdering var utløpt. Nemnda har uansett kommet til at anførselene ikke kan føre frem.

For så vidt gjelder forsikringsvilkårenes pkt. 4.2, kan nemnda ikke se at det er gitt noen "lovnad" fra selger. Det vises her til flertallets vurdering av dette begrepet i FinKN 2023-929, som nemnda slutter seg til.

Med hensyn til vilkårenes pkt. 4.4 fremstår spørsmålet noe mer tvilsomt. Vurderingen blir nokså komplisert ettersom det er samspillende årsaker til skadene og utbedringsbehovet, og deler av årsaksforholdet foreligger før budaksept. Nemnda viser til at det også er fagkyndig uenighet om årsaksforhold og utbedringsbehov ved ytterveggene.

Ved salget ble det opplyst at yttervegger skulle "skrapes", noe som ikke er gjort i tilstrekkelig grad i forbindelse med overflatebehandlingen. Den manglende skrapingen kan etter nemndas syn vanskelig anses som en "skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse". Nemnda viser også til at ytterveggene var gitt TG 1, og at det ble opplyst om opprinnelig kledning av god kvalitet. Det kan stilles spørsmål ved om dette var riktig tilstandsvurdering før overflatebehandlingen ble utført. I tillegg manglet det lufting, noe takstmannen ikke har opplyst om i tilstandsrapporten. Nemnda oppfatter dette som en hovedårsak til behovet for annen overflatebehandling. Enkelte fagkyndige mener også at det er råteskadene i konstruksjonen og tidligere lekkasje fra taket som er årsaken til skadene i ytterkledningen, og ikke feil ved overflatebehandlingen. Under enhver omstendighet mener nemnda at det foreligger avvik ved ytterveggene og kledningen helt uavhengig av de "skader" man eventuelt skulle si at har blitt påført eiendommen gjennom selgers overflatebehandling etter budaksept. Foretaket kan dermed heller ikke påberope seg at skaden er omfattet av forsikringsvilkårenes pkt. 4.4.

Når det gjelder selve mangelsvurderingen i saken, kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av avvik ved tak, råteskader i vegger, etasjeskille og takkonstruksjon, avvik ved pipe, feil ved baderomsdør, feil ved servant og feil ved kledning. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at det totale prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, passende kunne settes til kr 1 350 000, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige drøftelser. Nemnda bemerker at det fra foretaket ikke har fremkommet noe nytt i nemndsansmodningen på dette punktet, mens kjøper i sitt tilsvaer har gjort gjeldende at prisavslaget skulle vært satt noe høyere. Slik saken er opplyst finner nemnda likevel å kunne tiltre sekretariatets prisavslagsvurdering, herunder den konkrete bedømmelsen av standardfradraget/fradraget for forlenget levetid for de ulike bygningskomponentene.

Sekretariatet fant ikke erstatningskravene etter avhl. § 4-14 tilstrekkelig dokumentert, og viste bl.a. til at det ikke var fremlagt dokumentasjon på boutgifter eller utbedringstid for de forholdene som eventuelt hadde gjort boligen ubeboelig. I kjøpers tilsvaer til nemndsansmodningen er det nå fremlagt en legeerklæring samt en uttalelse fra utleier. Nemnda har funnet erstatningsspørsmålet krevende, gitt at kjøper ikke har kommentert sekretariatets påpekning av spørsmålet om konkret utbedringstid og omfanget av tapsbegrensningsplikten. Nemnda kan ikke uten videre legge til grunn at boligen var ubeboelig i 13 måneder og tilkjenne leiekostnader for hele dette tidsrommet. Etter nemndspraksis vil særlig tilgang til baderom og kjøkkenfasiliteter være styrende for behovet for erstatningsbolig. Nemnda er også noe i tvil om det rent erstatningsmessig vil være korrekt at selger skal bære risikoen for særlige helseutfordringer på kjøpers side. Selv om det ikke kan ses bort fra at det er grunnlag for erstatning i denne saken, finner nemnda det samlet sett ikke forsvarlig å utmåle et beløp på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).