

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-135

10.2.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet krypkjeller – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-14.

En enebolig fra 1967 ble solgt i 2022. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen hadde blitt oppgradert i 2012 og 2019, men at "Ytterligere oppdrageringer og/eller utbedringer må stedvis påregnes". Boligens krypkjeller ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Videre ble det opplyst i selgers egenerklæringsskjema at det hadde vært fukt i krypkjelleren, men at dette hadde blitt utbedret av et faglært firma. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader på bunnsvill og gulvbjelker i krypkjelleren. Kjøper anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann ikke hadde undersøkt krypkjelleren i tråd med forskriften. Foretaket erkjente mangelsansvar etter avhl. § 3-2, men partene var uenige om størrelsen på kjøpers prisavslag, samt krav om erstatning. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 480 000, takstutgifter kr 39 484, krav om erstatning for advokatutgifter kr 105 875, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1967.

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

Oppgradert, velholdt enebolig med hybel. Innredet anneks og dobbelgarasje. Unik mulighet.

(...)

Kort om eiendommen:

(...)

Enebolig med hybel i loftsetasje, vesentlig oppgradert i 2012.

(...)

Ventilasjonsanlegg med fuktkontroll installert i krypkjeller i 2021.

(...)

Standard:

Boligen ble av foregående eier betydelig oppgradert innvendig som utvendig omkring 2012, og er i tillegg påkostet av nåværende eier som overtok i 2019. Ytterligere oppgraderinger og/eller utbedringer må stedvis påregnes.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

INNSENDIG:

(...)

Overflater gulv "mørk" - TG 2:

Eikeparkett, generelt, belegg på kjøkken. Laminatgulv og eikeparkett i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje. Ujevnheter i undergulv.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter relatert til byggeår.

Tiltak:

- Andre 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

(...)

Krypkjeller - TG 1:

Krypkjeller med utlagt plastfolie på grunnen, montert ventilasjonsanlegg med fuktkontroll i 2021. Krypkjellere er på bakgrunn av høy skadefrekvens normalt vurdert som risikokonstruksjon. Vurdert her som TG:1 ut fra de utførte tiltak.

(...)

Avløpsrør - TG 1:

Avløpsledninger i plast. Nye ledninger 2012 i krypkjeller og 1. etasje. Ukjent alder på rør i 2. Etasje.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsing, fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Var fuktig kryp kjeller, montert inn ventilasjonsanlegg med fukt kontroll (avfukter) og lagt damp perre på grunn, dette holder fukt nivået på et riktig og bra nivå for trevirke. er også med trådløs overvåkning i kott ved sikringsskap. Levert av Anticimex 04.03.2021 kostnad 62.000, -.

På spørsmål om det var sopp/råteskader i boligen ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Vært i bunnsvill, men byttet i 2012 når boligen nærmest var totalrenovert.

På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen ble det krysset av for "ja":

Ja har vært mus i hybel 2 etg samt tak utedue i 2021, det ble deretter utført av Anticimex gnager sikring rundt hele boligen samt utedue, etter dette har det ikke vært observert noe mer.

På spørsmål om ufaglærte hadde gjort arbeider som normalt burde utføres av faglærte ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Har kjøpt boligen etter renovering fra tidligere eier i 2019, han har gjort mye selv og nærmest totalrenoverte boligen i 2012, etterisolering av alle vegger i 1 etg samt utskifting av alle vinduer og dører samt oppføring av utedue.

Boligen ble solgt for ukjent kjøpesum i november 2022.

I desember 2022 oppdaget kjøper råteskader på bunnsvill og gulvbjelker i krypkjelleren. Kjøper reklamerte over forholdet den 27.12.22.

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra Multiconsult:

SAMMENDRAG:

(...)

Krypkjelleren har lav høyde og har adkomst fra utvendig luke. I desember 2022 oppdaget eier råteskader i bunnsvill og gulvbjelker i krypkjelleren. Det er foretatt en grundig kartlegging av skadene i krypkjelleren. Stubbloftet ble åpnet på en rekke steder og det ble avdekket råteskader i bunnsvill og i bjelkelagsbjelker. Råteskadene skyldes høy luftfuktighet i krypkjelleren over mange år, trolig pga. avdamping fra grunnen eller pga. tidvise vanninnsig. Dette skjer fordi den fuktige luften forsøker å trekke ut over murkronen og kondenserer på de kjøligere overflatene.

Det tyder på at det ble gjort noen reparasjoner i 2012. Da ble det felt inn nye bunnsviller i noen partier og det ble skiftet bjelkelagsbjelker over et parti. Men det tyder på at ikke alle råteskader ble utbedret. De råteskader vi ser i dag må også ha vært synlig i 2012. I 2021 ble det lagt plastfolie og montert et ventilasjonsanlegg i krypkjelleren, men da var skadene allerede skjedd. Dette ble sannsynligvis gjort fordi man var klar over den høye luftfuktigheten i krypkjelleren, og fordi man var klar over råteskadene. I salgsdokumentene er det opplyst at det var råteskader i bunnsvill, og at dette ble skiftet i 2012, men det er tydelig at ikke alt ble skiftet. I tilstandsrapporten har krypkjelleren fått tilstandsgrad 1, noe som er feil.

Råteskadene bør utbedres, men kan tas stykkevis over de nærmeste årene. Bunnsviller felles inn stykkevis. Råteskadede bjelkelagsender kan utbedres ved å laske på nye bjelker. Det endelige omfanget av reparasjonen kan ikke avdekkes før arbeidene settes i gang.

(...)

Råteskadene bør utbedres. Situasjonen er ikke så alvorlig at alle råteskader må utbedres straks, men kan om man ønsker tas stykkevis over de nærmeste årene. Utvendig må de nederste panelbordene rives og innvendig må stubbloft rives langs med ringmurene. Bunnsviller felles inn stykkevis. Råteskadede bjelkelagsender kan utbedres ved å laske på nye bjelker. Utvendig panel monteres og innvendig stubbloft gjenoppbygges. Noe utvendige de- og monteringer av varmepumper etc. tilkommer. Det endelige omfanget av reparasjonen kan ikke avdekkes før arbeidene settes i gang.

Utbedringskostnadene ble angitt til samlet kr 480 000.

Foretaket innhentet en rapport fra byggefirma O.:

Luftfuktigheten i kjelleren ble målt til 64-65% på befaringen var det kraftig regnvær som har pågått hele dagen.

Råteskadene oppstod på grunn av høy luftfuktighet i krypkjelleren over en lengre periode. Det er sannsynlig at dette skyldes avdamping fra grunnen, som følge av at den fuktige luften stiger og kondenserer på de kjøligere overflatene, noe som førte til råteskader. Det ble i 2012 byttet ut bunnsvill i noen områder under etterisolering og utskifting av panel dette er trolig på grunn av det ble oppdaget råte i svill, det ble da trolig vurdert at det var kun enkelte områder hvor det var fare for svikt i bærende konstruksjoner.

(...)

KONKLUSJON:

Det er råte i bunnsvill og bjelkelagsender i krypkjeller. Dette skyldes høy luftfuktighet over tid som igjen skyldes avdamping fra grunn. Dette er løst med å legge dampsperre på grunn og montering av avfukter, det

har stabilisert luft fuktigheten til et normalt nivå og det er per i dag ikke videre vekstvilkår for råtesopp. Som nevnt tidligere kan ikke undertegnende se at råteskadene har medført noen konsekvens for bærende konstruksjoner.

SKADEOMFANG:

Skaden er begrenset til bunnsvill og bjelkelags ender enkelte steder i krypkjeller rundt hele boligen.

Byggefirma O. ga et pristilbud for utbedring på kr 216 344, hvor følgende fremgikk:

Pristilbudet omfatter sanering av råteskadde deler av bærekonstruksjon som har beregnet svekket bæreevne.

Byggefirma O. kan utføre i tråd med kostnadsvurdering gjort av byggefirma O. sin rådgivningsavdeling som fremgår i rapport 6019 datert 18.4.2023.

Det er ikke beregnet reisekostnader i rapport dette vil komme som et tillegg på 15%. Det er imidlertid ikke usannsynlig at råteforekomst er av mindre omfang enn beregnet. Dette vil avdekkes etter kontroll inngrep i konstruksjonen. Det anbefales da en fot i bakken etter dette arbeidet.

Forbehold:

Det tas naturlig forbehold om at bakgenforliggende konstruksjoner er i den tilstand det forventes for å kunne utføre arbeidet som planlagt. Dersom det er forhold som påvirker dette så plikter byggefirma O. å gi beskjed om dette umiddelbart.

Kjøper innhentet et notat fra byggefirma H., hvor følgende fremgikk:

Vi er ikke blitt forespurt om å vurdere erstatningstilbudene, men om den befaringsrapporten som er utarbeidet av byggefirma O. vil være tilstrekkelig til å kunne ta stilling til utbedring av skadene og om det er mulig å ta stilling til hva som eventuelt kunne være den rimeligste og forsvarlige utbedringsmetoden. Dette slik Forsikringsselskapet nå to ganger har brukt "befaringsrapporten" til byggefirma O.

Den befaringsrapporten som erstatningstilbudene bygger på, fremsetter en antagelse om at de registrerte skadene ikke påvirker byggets bærekonstruksjoner, (...) Hvis byggefirma O. så råteskader på bunnsvill og bjelkeender på sin befaring, så stiller vi spørsmålsteget ved at: "....kan ikke undertegnede se at råteskader har medført noen konsekvens for bærende konstruksjoner"

Bunnsviller og bjelkelagsender er noe vi på ingeniørutdannelsene her i landet vurderer som bærekonstruksjoner eller del av bærekonstruksjoner. Det å fremsette påstander om at råteskadene ikke har medført noen konsekvenser for bærende konstruksjoner for deretter rapporten like etter anbefaler: "På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi kontroll av konstruksjonen, ved destruktive inngrep." Dette ser etter vår vurdering i beste fall ut til å være selvmotsigende. Når vi ser på Multiconsult sin befaringsrapport, finner vi at de finner råteskader på bjelke-ender og bunnsvill på samtlige steder som tiltakhaver har tatt ned deler av stubbloft for å kunne gjøre seg opp en mening av skade- omfanget.

Vi ser at byggefirma O. avslutter sin befaringsrapport med noe de omtaler som "UTBEDRING", men som i realiteten bare er en informasjon til forsikringsselskapet om at man mener det må gjøres grundigere undersøkelser og i tillegg hva de vil ha betalt for å utføre dette arbeidet.

Kjøper har fremlagt e-post fra Multiconsult, som hadde en rekke innvendinger til rapporten fra byggefirma O. Det ble bl.a. påpekt at råteskadene hadde en konsekvens for bærende konstruksjoner, men at råteskadene foreløpig ikke var så alvorlige at de måtte utbedres straks. Multiconsult uttalte også at det ikke ville være mulig å skifte råteskadede bunnsviller og bjelkelagsbjelker innenfor kostnadsrammen til byggefirma O.

Foretaket fremla kommentarer fra byggefirma O., som hadde innvendinger til notatet fra byggefirma H.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at både selger og takstmann ga mangelfulle opplysninger, og kjøper viste bl.a. til forskrift til avhendingslova § 2-14. Når det gjaldt utbedringskostnadene, anførte kjøper at vurderingen fra Multiconsult måtte legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 480 000, krav om takstutgifter på til sammen kr 39 484, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter på kr 105 875 inkl. mva., og forsinkelsesrenter 30 dager etter fremsatt krav 25.2.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelansvar etter avhl. § 3-2, men tilbakevist ansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt utmålingen av prisavslaget, har foretaket anført at pristilbudet fra byggefirma O. måtte legges til grunn, jf. avhl. § 4-12. Foretaket erkjente videre ansvar for advokatutgifter, men anførte at nødvendige kostnader ikke kunne overstige kr 20 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at partene var enige om at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, men bemerket at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget ved å ikke undersøke kryptkjelleren ved sin befarings, jf. avhl. § 3-7 og forskriften § 2-14. Ved utmålingen av prisavslaget iht. avhl. § 4-12 tok sekretariatet utgangspunkt i kostnadene fra byggefirma O., og tilkjente kjøper kr 230 303 inkl. takstutgifter, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket bekreftet at de ville følge sekretariatets vurdering, og utbetalte i tråd med denne.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, har fremlagt et nytt pristilbud fra B. Montasje på kr 313 562.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda oppfatter at kjøpers nemndsansmodning primært retter seg mot utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, samt erstatningsspørsmålet. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende i sin begrunnelse:

Når hverken sekretariatet eller nemnda har byggteknisk kompetanse – finner vi heller ingen grunn til å betvile vurderingen til byggefirma O. slik saken er dokumentert for oss. Vi legger også vekt på at byggefirma O. har inngitt et faktisk pristilbud på utbedring, se til sml. FinKN 2023-954 og FinKN 2022-1088. Vi legger derfor til grunn at råteskadene i utgangspunktet kan utbedres for kr 216 344 iht. pristilbudet fra byggefirma O., se nærmere nedenfor.

Når det gjelder kostnader til fagkyndig bistand følger det av fast nemndspraksis at en kjøper uten boligkjøperforsikring kan kreve "nødvendige" takstutgifter som en del av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Med tanke på at vi ikke har mottatt kjøpekontrakten forutsetter vi at kjøper ikke har boligkjøperforsikring, se bl.a. FinKN 2020-941. Hva som utgjør "nødvendige" kostnader beror imidlertid på en konkret vurdering, se f.eks. FinKN 2016-524. I nærværende sak fremstår beløpet på kr 23 959 fra Multiconsult som nødvendig og rimelig, da rapporten dannet grunnlaget for kjøpers krav. Vi kan på den andre siden ikke se at bistanden fra byggefirma H. på kr 15 525 har vært nødvendig for saken. Etter fratrekk fra kjøpers lovfestede egenandel utgjør beløpet kr 230 303, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har fremholdt at byggefirma O.s tilbud i realiteten ikke er tilstrekkelig til å utbedre råteskadene.

Nemnda ser at pristilbudet fra byggefirma O. datert 23.6.23 på kr 216 344 både er utgått på tid, har forbehold og heller ikke inkluderer reisekostnader. Nemnda har likevel få konkrete holdepunkter for at firma O. ikke kan utføre utbedringsarbeidene på en tilfredsstillende måte og innenfor den ramme de selv har skissert. Nemnda legger derfor, som sekretariatet, dette beløpet til grunn. Nemnda forutsetter dog at firma O. rent faktisk makter å utbedre avviket på en forsvarlig måte, og at foretaket dekker overskytende dersom beløpet skulle bli høyere enn det som fremgår av tilbudet fra 23.6.23. Nemnda tilføyer at det nylig innhentede tilbudet fra kjøper fra B. Montasje på kr 313 562 understøtter at O.s tilbud neppe kan anses uforsvarlig eller uegnet til å utbedre skadeforholdet.

Samlet prisavslag settes etter dette i tråd med sekretariatets vurdering, altså til kr 230 303 etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Når det gjelder erstatningen, har kjøpers advokat fremlagt timeliste på kr 84 700 eks mva. Om erstatning uttalte sekretariatet:

Når det foreligger takstansvar har kjøper krav på erstatning for nødvendige advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, jf. avhl. § 4-5. For ordens skyld viser vi også til erstatningsregelen i fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567, FinKN 2023-831, FinKN 2023-736 (Person) og FinKN 2023-784 (Person).

På lik linje som ved takstkostnader forutsettes det her at kjøper ikke har dekning gjennom en boligkjøperforsikring. Vi kan imidlertid ikke se at beløp eller spesifisert faktura for advokatutgifter er mottatt oss. Dersom dette oversendes foretaket og beløpet er rimelig, legger vi til grunn at foretaket betaler iht. ovennevnte redegjørelse.

Nemnda bemerker at erstatning etter avhl. § 4-14 etter fast praksis forutsetter et dokumentert økonomisk tap på kjøpers hånd. I mangel av konkrete holdepunkter om ev. rettshjelpsforsikring, samt foretakets erkjennelse av ansvar i brev 19.12.24, legger nemnda til grunn at vilkåret er oppfylt. Om den konkrete utmålingen har foretaket samme sted uttalt følgende:

Når det gjelder erstatning for advokatutgifter har kjøper fremsatt et krav på kr 105 875 inkl. mva. Foretakets vurdering er at kostnadene til advokat til en viss grad har vært nødvendige. Vi kan likevel ikke se at saken er av en slik art eller omfang at en tidsbruk på mer enn 30 timer er rimelig. De rettslige spørsmålene er relativt avgrensede, og innleggene i saken bærer preg av gjentakelse. Erstatningen kan etter foretakets syn skjønnsmessig settes til kr 20 000,- inkl. mva. Dette beløpet er til orientering utbetalt til kjøper via advokatens opplyste klientkonto, jf. fal. § 8-2.

Nemnda er enig med foretaket i at kr 105 875 fremstår noe høyt og setter samlet erstatning til kr 70 000. Det understrekes at avgjørelsen er truffet uten kjennskap til kjøpers rettshjelpsforsikring og med utgangspunkt i at fremlagt omkostningsoppgave representerer et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).