

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-300

21.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre støttemur – fukt- og råteskadet garasje – takstansvar? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1913 ble solgt for 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.22. Ved salget var det opplyst at garasjen på eiendommen, som var innredet med bad og soverom, var oppført i 2007. I tilstandsrapporten fremgikk det at garasjebygget hadde normal standard ut fra alder/konstruksjon, og at den var jevnlig vedlikeholdt. I egenerklæringen fremgikk det at toalettet i garasjen ble installert i 2012, og at alt arbeid var utført av rørlegger. Soverommet hadde blitt bygget samtidig som garasjen. Videre fremgikk det det av tilstandsrapporten at både terrengforhold og andre utvendige forhold var vurdert til TG 1. Det ble ikke gitt opplysninger om støttemur på eiendommen. Etter overtakelsen avdekket kjøper betydelige sprekker og skader på en støttemur på tomten, som holdt opp eiendommens oppbyggede hage. Kjøpers takstmann mente at muren var i ferd med å rase ut, og at det snarest mulig måtte settes i gang sikringstiltak, ettersom det kunne være fare for liv og helse hvis muren raste ned på veien nedenfor. Videre ble det avdekket fukt- og råteskader i garasjens kjeller. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger i saken, særlig fra selgers takstmann. Det ble også vist til at støttemuren ikke var omtalt i det hele tatt i salgsdokumentasjonen, slik at tilstanden utgjorde et upåregnelig avvik. Foretaket erkjente at avvik ved garasjen utgjorde en mangel, men anførte at det skulle gjøres et fradrag på 25 % ved utmåling av prisavslaget. Foretaket har bestridt at støttemurens tilstand utgjorde mangel, og har vist til eiendommens alder og at støttemuren var utenfor takstmannens mandat. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag samlet kr 867 018, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er enebolig oppført i 1913, med garasje fra 2007.

I prospektet ble det opplyst om tomt på 1790 m2, og gitt følgende beskrivelse:

BESKRIVELSE

Unik eiendom med stor, flott hagetomt. Noe fjell og naturtomt. Solrikt like over havnen og kort vei til sentrum. Boligen har 4 soverom. Flott hagestue. Garasjen har eier innredet med et soverom og eget bad som har blitt brukt for familien på besøk (ikke varig opphold). Garasjer er stor over tre plan med mye arbeids- og lagringsplass. Koselig, eldre uthus med liten garasje og mye lagringsplass. Lekestue og drivhus i hagen. En idyllisk perle med landlig følelse.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på (...) støttemurer

(...)

Andre utvendige forhold - TG1

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og noe belegningsstein. Parkmessig opparbeidet hage med hagestue, frukttrær, blomsterbed, prydbusker, plen, hekk og naturtomt.

Terrengforhold - TG1

Boligen står på en høyde med relativ flat tomt

(...)

Garasje

Byggeår 2007

Kilde Eier

Standard Dobbel garasje med 2 stk motoriserte aluminiums leddheiseporter med fjernåpner. Soverom i 2. etasje og hobbyrom, gang og badrom i underetasje med utgang hage. Normal standard på bygget u fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt

(...)

Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering: Etablert badrom.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid og bodd i boligen siden 2005. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: «Ja, kun faglært»

Firmanavn: «Rørlegger S., [Sted]»

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: «Bad i garasje ble laget i 2012, toalett i hovedhuset skiftet i 2021. Alt arbeid gjort av rørlegger S.»

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: «Ja. Det ble laget bad i kjeller på ny garasje. til bruk for sønn og familie når de var på besøk. Bor i [Sted]. Soverom til dem ble laget når den nye garasjen ble satt opp i 2006-2007.»

Boligen ble solgt for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.22, og overtatt av kjøper den 1.2.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper betydelige sprekker i en støttemur på eiendommen, i tillegg til fukt- og råteskader i garasjekjeller.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra S. Taksering AS:

2) Feil/avvik på mur i hage. Store sprekker på mur som holder hage oppe. Mulig behov for utbedring/forsterking.

Støttemur langs eiendomsgrense mot syd og vest er ikke nevnt i tilstandsrapport. Støttemurer er ett eget punkt som skal vurderes spesielt i IVIT tilstandsrapport som er benyttet av takstmann (..) ved vurdering av denne eiendommen før salg. Støttemuren er ikke nevnt i egenerklæring.

Det er en støttemur som starter ved tomtengrense mot syd-øst og går rundt til ca. midt på tomten mot vest. Deler av denne støttemuren har en høyde som går fra 0 meter til ca 3 meter og tilbake til ca 1 meter.

Denne støttemuren har stedvis store skader i form av store sprekker, lodd-avvik og retnings avvik. Støttemuren er etter undertegnede vurdering i ferd med å rase ut og det bør snarest mulig settes i gang tiltak for sikring og utskifting av deler av støttemuren da det kan være fare for liv og helse hvis denne raser ned på veien. Slik undertegnede vurderer støttemuren må ca 12 løpemeter mur rives og gjenoppbygges. Dette dreier seg om den høyeste del av muren som løper fra tomtegrense mot syd-øst frem til muren trappes ned til ca. 1 meters høyde mot vest.

Det antas at offentlig myndighet (kommunen) vil kunne utstede pålegg om sikring/utbedring av muren dersom de blir gjort oppmerksomme på murens tilstand.

Kostnadsberegninger på utbedring av støttemur må regnes som en avsetning da det er flere mulige uforutsatte punkter som kan dukke opp, samt at det vil kunne være store sprik ved innhenting av flere tilbud/anbud.

(...)

Undersøkelser fukt og råte i garasje og resultat av disse

3) Fukt/råte: Kjeller i garasje. Tak og vegger er råteskadet.

Garasjebygg har kun forenklet vurdering/beskrivelse i tilstandsrapport. Det er ikke nevnt noen ting om skader eller fare for skader i tilstandsvurdering av garasje. Det er heller ikke nevnt skader eller fare for skader i egenerklæring.

Det er ved besiktigelse konstatert til dels omfattende råteskader i bjelkelag som bærer dekket i garasjens hovedplan og innføring av mur på vegg mot nord. Dette er observert fra underetasjen hvor diffusjonsplast og isolasjon er fjernet. Det er råteskader i deler av bjelkelag (ca. 4 meter inn fra yttervegg mot nord) og i innforet yttervegg.

Deler av bjelkelag og innføring av yttervegg må rives og erstattes med nytt. Utbedring av bjelkelag medfører at deler av overliggende betogdekke må rives for tilkomst til utskiftning av bjelkelag.

Råteskader på bjelkelag og treverk i innforet vegg skyldes kondensering mellom membran under betongdekke og diffusjonsplast i tak og på vegg i kjeller.

S. taksering estimerte kostnader på kr 240 054 eks. mva. for råteskader i garasje, og kr 453 560 eks. mva. for utbedring av støttemur. Samlede kostnader utgjorde kr 867 018 inkl. mva.

Foretaket har innhentet takstrapport fra O. Byggrådgivning:

Støttemur

Hagen er relativt flat og begrenses med en støttemur mot syd og vest. Muren er ca 20m lang og har forskjellige høyder. Den starter fra 0 og går til ca. 3m høyde til den igjen har en høyde på ca. 1m på enden.

Den høyeste delen av muren har loddavvik, store sprekker og er generelt i dårlig forfatning med riss og utglidning i bunn. Delen som trenger utbedring, er ca. 12m lang.

Muren nevnes ikke i tilstandsrapporten eller i egenerklæringen. Takstmannen skal undersøke støttemurer ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Verken egenerklæringsskjemaet eller tilstandsrapporten omtaler støttemurer på eiendommen.

Støttemuren befinner seg i det området vist med piler på bildet, den følger ikke tomtegrensen. I grunnkartet som er vedlagt i salgsoppgaven er støttemuren ikke tegnet inn. Pilene viser stedet til støttemuren.

Konklusjon

Støttemuren er ikke omtalt på noen måte i egenerklæringsskjemaet eller i tilstandsrapporten. Muren er gammel og har store sprekker og skader. I grunnkartet fra X. kommune er muren ikke tegnet inn. Det er store sprekker og riss på en lengde på ca. 12m. Høydeforskjellen mellom hagen og gateplan på vestsiden av tomten er betydelig og det anbefales og utrede saken nøye med tanke på sikkerhet ved gjennomføring av arbeidene.

Utbedring

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring av støttemuren. Det er flere mulige måter å utbedre muren på. Alternativ 1 er at det boltes fjellbolter som støtte i den gamle muren som vil fungere som forskaling til den nye muren. Ny mur støpes på utsiden av den gamle og forankres til fjell og sammen med den gamle.

Drenerende masser tilbakefylles og nytt gjerde monteres på den nye muren. Det vil være nødvendig å stenge gaten for gjennomgangstrafikken i noen perioder samt å stenge et kjørefelt over noe lengre tid.

Alternativ 2 er å rive den gamle muren og erstatte den med en ny.

Uavhengig av utbedringsmetode vil kostnadene beregnet av S. Taksering (..) kunne legges til grunn. Dette er beregnet til totalt: **Kr. 453.560.- eks. mva.**

Råteskader garasje

Det er oppdaget råteskader i bjelkelaget under garasjen. Dobbeltgarasjen har bærevegg i midten som støtter bjelkelaget. Skaden bergenser seg til et område under begge garasjeportene.

Det er brukt kledningsbord som undergulv før et lag med tynn asfaltapp og påstøp. Bjelkelaget er i dimensjon 48x198 og ligger i senteravstand på 60cm. Dette er en standardbjelke etter norsk byggsikk.

Påstøpen av betong i garasjen går helt ut til den treffer asfalten på gårdsplassen. Det er ved denne overgangen fukt trenger gjennom grunnmuren.

Rommet under garasjen har vært oppvarmet. Det er tegn på kondensering på grunnmuren og undergulvet. Bjelken og undergulvet nærmest grunnmuren er råteskadet og har ingen bærende funksjon lenger. Flere bjelker innover garasjen har skader og bør forsterkes eller byttes.

Kondenseringen har ført til at også den bærende veggen og bunnsvill mot grunn i midten av garasjen har råteskader. Bruk av organisk materiale mot grunn er en kjent risikokonstruksjon.

Konklusjon

Råteskadene i bjelkelaget er en kombinasjon av kuldebro, kondensering og fuktvandring gjennom konstruksjonen. Deler av undergulvet er råteskadet, og det er svikt i bjelken nærmest grunnmuren ved porten.

Utbedring

Garasjegulvet i betong fjernes. Skadet undergulv og bjelker byttes ut eller forsterkes. 2 vegger og taket på badet åpnes og konstruksjonen sjekkes og utbedres der også.

Undertegnede legger til grunn prisen til S. Taksering (..).

Utbedringskostnaden beregnes til totalt: **kr 240.054.- eks. mva.**

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper viste til at både fukt- og råteskader i garasjen og avvik ved støttemuren var upåregnelige forhold, og påpekte at kjøper ikke ble gjort kjent med støttemuren gjennom salgsdokumentasjonen eller på visning i forkant av salget. Det var upåregnelig for kjøper at det var en støttemur på eiendommen i så dårlig forfatning at den utgjorde fare for liv og helse. Kjøper anførte videre at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og viste særlig til at selgers takstmann skulle ha avdekket og opplyst om avvikene. Det ble påpekt at takstmann hadde et selvstendig ansvar for å opplyse om åpenbare feil og mangler, selv om det gjaldt bygningsdeler som normalt ikke ble beskrevet i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 867 018, samt forsinkelsesrente fra 22.4.24.

Forsikringsforetaket har erkjent at fukt- og råteskadene i garasjen utgjorde en mangel, og har utbetalt kr 225 051 til kjøper som prisavslag. Foretaket anførte at det måtte gjøres et fradrag for standardheving på 25 % ved utmåling av prisavslaget. Foretaket har bestridt at støttemurens tilstand utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble i hovedsak vist til eiendommens alder, og at det var påregnelig med en oppgradering av støttemuren.

Det ble vist til at støttemurer som et utgangspunkt var utenfor takstmanns mandat, slik at dette ikke var noe takstmann måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, ettersom det uansett var påregnelig for kjøper med oppgradering av muren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om støttemuren, jf. avhl. § 3-7, og viste særlig til FinKN 2023-927. I alle tilfeller forelå det mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Sekretariatet vektla at støttemuren var i særlig dårlig stand, og utgjorde en sikkerhetsrisiko. Når det gjaldt garasjen, var sekretariatet enige med foretaket i et fradrag på 25 % ved utmålingen av prisavslaget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering gitt kjøper delvis medhold. Når det gjelder støttemuren og avhl. § 3-2 første ledd uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

Vi tilføyer i korthet at det er vår vurdering at forholdet også utgjør mangel etter avhl. § 3-2.

Bestemmelsen regulerer mangel som følge av avvik fra kjøpers rimelige forventning til eiendommen, med hensyn til bl.a. eiendommens "type, alder og synlige tilstand". Med langt på vei samme begrunnelse som etter innvirkningskravet vurdert ovenfor, finner vi at forholdet også utgjør et forventningsavvik etter avhl. § 3-2. Avgjørende er at muren ikke var omtalt i forkant av kontraktsinngåelse, og det derfor var upåregnelig for kjøper at det var en mur som utgjorde en umiddelbar sikkerhetsrisiko på eiendommen.

Og om det nevnte innvirkningsvilkåret ble det fremholdt:

Selv om kjøper måtte påregne at muren var over 100 år ved salget og hadde vedlikeholdsbehov på bakgrunn av alder og synlig tilstand, finner vi likevel at forholdet har innvirket. Vi viser igjen til sikkerhetsrisikoen muren utgjør, og herunder at muren er i særlig dårlig stand. Vi bemerker for øvrig at kjøpere flest vil hensynta umiddelbare kostnader ved sin økonomiske vurdering ved inngåelse av en kjøpsavtale, og vi viser til at kostnader tilknyttet den aktuelle støttemuren nå ikke synes å kunne utsettes, i lys av beliggenhet og kjøpers ansvar for at støttemuren ikke medfører skade på bl.a. vei, biler eller forbipasserende.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Det kan ikke ses å foreligge innenfor det forventbare for en gjengs kjøper å måtte utbedre en slik sikkerhetsrisiko som det her er tale om, straks etter overtakelsen. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for støttemuren

Nemnda finner det ikke påkrevd å ta stilling til om det også er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Nemnda har funnet spørsmålet om fradrag for standardheving/forlenget levetid for garasjen, jf. avhl. § 4-12, mer utfordrende. Om dette uttalte sekretariatet følgende:

Det er på det rene at garasjen får en oppgradering ved arbeidet, utover korleksjon av de forhold som utgjorde avvik fra det avtalte. Vi viser til at garasjen var opplyst oppført i 2007, med innlegging av bad i 2012. Ettersom utbedringsarbeidene vil føre til at kjøper får en bedre bygningsteknisk standard, samt nye materialer inne i garasjen, finner vi at det er korrekt å gjøre fradrag i utmålingen.

Etter vårt skjønn er et fradrag på ca. 25 % passende, og vi har i likhet med foretaket kommet til at prisavslaget inkludert fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd ikke kan settes høyere enn allerede utbetalt beløp på kr 225 051.

Det er ikke inngitt nemndsansmodning fra kjøper på dette punktet. Selve klagen av 7.8.24 inneholder bare en kort merknad om at fradraget må bli "svært begrenset", uten noen spesifisering. Foretakets innsigelser på dette punktet er bragt frem i klagesvaret av 2.9.24, men heller ikke i påfølgende brev av 18.9.24 har kjøper valgt å kommentere spørsmålet.

Nemnda finner å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering og fastsettelse av prisavslag for garasjen. Nemnda anser sekretariatets utmåling som forsvarlig, og kan ikke se at det har kommet innvendinger til denne som stiller vurderingen i et annet lys. Selv om sanitæranlegget ikke skiftes ut, vil kjøper få en rekke nye komponenter (vegger, himling og isolasjon) i baderommet.

Når det gjelder støttemuren, slutter nemnda seg til sekretariatets utmåling av kr 566 950. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsanmodning som endrer dette. Nemnda viser her til sekretariatets vurdering, som tiltres fullt ut:

Utbedringskostnadene for støttemuren er beregnet til kr 566 950, og legges til grunn som utgangspunktet for utmålingen. Praksis hos nemnda peker i retning av at kjøper må tåle et betydelig fradrag ved utmålingen av prisavslaget ved oppgradering av eldre støttemurer.

Se bl.a. FinKN 2024-156 og FinKN 2023-832. Denne saken ligger imidlertid annerledes an enn nevnte praksis. I vår vurdering har vi særlig vektlagt at det ikke ble opplyst om muren i prospekt eller tilstandsrapport, og det er heller ikke dokumentert at murens eksistens og tilstand ble formidlet til kjøper på visning. For en forbrukerkjøper var det dermed ingenting som indikerte at deler av eiendommen var "holdt oppe" av en slik murkonstruksjon, som både har et umiddelbart utbedringsbehov og hvor eier til enhver tid vil ha det løpende ansvaret. Sett i lys av at kjøper også etter utbedring må sørge for at muren vedlikeholdes på forsvarlig vis for ikke å påføre denne og naboeiendommer skade, så vil det også i fremtiden påløpe kostnader av et uavklart omfang som ikke ble forespeilet etter kjøpekontrakten. Basert på ovennevnte så kan vi dermed ikke se at prisavslaget kan settes lavere enn de fulle kostnadene til utbedring som er anført av kjøper, kr 566 950.

Endelig slutter nemnda seg til sekretariatets bedømmelse av forsinkelsesrentene:

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Etter vårt syn må forsinkelsesrentene for kravet knyttet til garasjen på kr 225 051 anses å løpe fra påkrav og frem til foretakets anmodning om utbetaling iht. fal. § 8-2 den 14.08.24. Renter etter dette tidspunkt kan ikke tilkjennes, da betalingsforsinkelsen skyldtes kjøpers manglende medvirkning. Når det gjelder kravet for støttemuren på kr 566 950 skal renter beregnes fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer.

Iht. nemndas praksis er kjøpers nøytrale reklamasjon å anse som "påkrev", og rentene skal beregnes fra dette tidspunkt, se bl.a. FinKN 2022-350, FinKN 2022-440 og FinKN 2024-75.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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