

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-310

26.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre bolig med «moderniseringsbehov» – råteskader i bærebjelke – «fundamental mangel»? – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1919 ble solgt for kr 17,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.2.24. I salgsprospektet var boligen beskrevet som «Velholdt, men med moderniseringsbehov». En rekke av boligens bygningsdeler, herunder taktekking, takkonstruksjon og etasjeskille, var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Selger opplyste også om en tidligere lekkasje, som var utbedret av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i en bærebjelke i himlingen mellom 1. og 2. etasje. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste til at risikoopplysningene gitt ved salget knyttet seg til andre forhold. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at flere bygningsdeler ble gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 47 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1919.

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

Stor, klassisk villa (...) - Velholdt, men med moderniseringsbehov - (...)

(...) Boligen er innholdsrik med store rom, god takhøyde og en god planløsning som åpner for flere bruksmuligheter. Flott takaltan med mye sol og trivelig utsyn. Full kjeller samt loft med ståhøyde. Godt med lagringsplass. (...)

Utover dette gjøres det spesielt oppmerksom på at boligen i dag med en eldre og stedvis enkel standard. Pga. alder og tilstand må det påregnes vedlikehold og oppgradering av boligens bygningsdeler.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Taktekking – mørk TG2

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet + fra terrassen over tilbygd stue.

Valmtak i trekonstruksjoner med opplett og arker, som er tekket med glasert takstein, som ble lagt i 1985.

Forøvrig ser takstein ut til å være ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad for taktekingen/-stein er vurdert med tanke på alder.

(...)

Takkonstruksjon/loft – mørk TG2

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.

Valmtak i trekonstruksjoner med opplett og arker, som er tekket med glasert takstein, som ble lagt i 1985.

Det var ikke tegn til lekkasjer.

Eier opplyst at det i 1985 ble innblåst isolasjon i i etasjeskille mellom 2. etasje og loft.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Taket antas å være etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner.

Tilstandsgrad er vurdert etter kommenterte forhold og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter kommenterte forhold og alder.

(...)

Overflater – TG1

Gulv:

Gulv med fiskebeinsparkett, parkett, vinylbelegg og fliser.

Vegger:

Vegger med tapet, malt tapet, malt strie, panel, malte flater, baderomsplater og fliser.

Himlinger:

Himlinger med malte flater, malt panel og panel.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover normal bruksslitasje.

(...)

Etasjeskille – mørk TG2

Gulv/etasjeskillere i 1. og 2. etasje samt loft er av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.

Elementdekke over kryperom i tilbygg ved inngangssiden. Støpt/pusset kjellergulv på komprimerte masser samt støpt plate på komprimerte masser i tilbygd stue.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Soverommene mot sydøst og sydvest.

1. etasje) TV-stue.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

(...)

Etasjeskille/gulv mot grunn (2) – TG1

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Tilbygd stue.

Resultat/høydeforskjellene er innenfor standardens krav til avvik.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger bl.a. på følgende spørsmål:

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

Svar: «Ja, kun av faglært.»

Firmanavn: «Byggefirma L.»

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: «Grunnet feil på toilett i 2. etg, ble himling og isolasjon mellom 1. og 2. etg fjernet da vannet trengte ned i hallen langs avløpsrøret. Håndverkere var kjapt på plass og ytterligere skade avverget. Takstmann besiktiget skaden og rapport fra februar 2023 foreligger fra forsikringsselskapet.»

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: «Nei.»

Firmanavn: «Byggefirma L.»

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: «Reparasjon på tak ble utført i henhold til forsikringsselskapets rapport.»

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: «Ja. Ikke annet enn i form av faktura.»

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: «Nei.»

Boligen ble solgt for kr 17,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.2.24, og overtatt av kjøper den 19.4.24.

I forbindelse med oppussingsarbeid avdekket kjøper at det var fukt- og råteskader på bjelke i himling mellom 1. og 2. etasje.

Det ble innhentet skaderapport fra byggefirma F.:

Skade:

Ved oppstart av byggearbeidene var bærebjelken kledd igjen med gipsplater. Etter mistanker om skjult feil og mangle ble det besluttet å åpne opp rundt bærebjelken. Det viser seg at denne har blitt utsatt for fukt i fortiden, som har skapt råtedannelse.

Omfang:

Skaden har mest trolig inntruffet på midten av drageren. Drageren har blitt mest skadet i midtpartiet som brer seg ut mot hver kant. Hele drager må skiftes ut. Det antas at taket har vært utett og det har kommet inn fukt over tid.

Utbedring:

Taket rundt drager må åpnet opp tilstrekkelig. Anleggspunkter på hver side av drager må åpnes. Drager må erstattes med en frisk drager. Vegger og drager må kles igjen med ny gips.

I skaderapporten var utbedringskostnadene estimert til kr 47 000.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at risikoopplysninger om etasjeskiller i forkant av kontraktsinngåelse gjaldt et annet forhold, herunder høydeforskjeller og skjevheter. I den forbindelse ble det fremholdt at fuktskader i himlingsbjelken utgjorde et upåregnelig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 47 000, samt krav om forsinkelsesrente fra 17.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til eiendommens alder, og at takteking og takkonstruksjoner var vurdert til mørk TG 2 i takstrapporten. Det ble derfor fremholdt at råteskadene lå innenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente, slik at forholdet ikke utgjorde et upåregnelig avvik. Foretaket har påpekt at den avdekkede skaden trolig skyldtes forhold ved taket, som det ble gitt konkrete risikoopplysninger om ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at skader ved boligens bærende elementer kunne fremstå som en «fundamental mangel», på tross av at det var tale om en eldre bolig, jf. FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

I nyere nemndspraksis har nemnda ved flere anledninger konstatert mangel ved feil på fundamentale forhold ved eiendommen, selv om eiendommen er solgt som oppussingsobjekt. Se særlig FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397. Praksisen springer ut av særlig denne uttalelsen i forarbeidene til ny avhendingslov, se Prop. 44 L (2018-2019) s. 60:

«Men slike utsagn gir likevel et klart signal om at kjøperen ikke kan forvente så mye av eiendommen på punkter som ikke er regulert i avtalen. Når det er sagt, kan også et oppussingsobjekt være i dårligere stand enn det kjøperen kunne forvente ut fra momentene i den abstrakte mangelsvurderingen. Selv om en 30 år gammel bolig som selges som et oppussingsobjekt, må forventes å være slitt og utidsmessig på overflaten, er det ikke gitt at kjøperen må finne seg i mer fundamentale mangler ved boligen. Dette må vurderes konkret og delvis løsrevet fra beskrivelsen av eiendommen som et 'oppussingsobjekt'.»

Hva som er å anse som en «fundamental» mangel ved eiendommen, må vurderes konkret etter de nærmere forholdene i saken. Nemndspraksisen viser at sikkerhetsaspekter og potensiale for videre skade er sentrale momenter, jf. bl.a. FinKN 2024-109 og FinKN 2023-396.

Det springende punkt er så hvorvidt skaden på bjelken utgjør mangel i lys av den ovenfornevnte nemndspraksisen, på tross av at kjøper generelt kunne ha lav forventning til eiendommens tilstand.

Et sentralt poeng er at bæring er ment å vare hele bygningens levetid, og at det ikke uten videre kan tillegges kjøper en avtalemessig forventning om at grunnleggende bygningsdeler som bæring, fundamentering o.l. er skadet eller har konstruksjonssvakheter. Praksis viser at dette må i så tilfelle være tydelig kommunisert overfor kjøper, se særlig FinKN 2023-397. I vår sak var det ikke gitt slike klare opplysninger verken i tilstandsrapporten eller øvrig salgsdokumentasjon. Tvert imot var bjelkelagene i den aktuelle etasjen opplyst å være i «normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet». Riktignok var etasjeskillet som helhet vurdert til mørk TG2, men begrunnet i all hovedsak med skjevheter og høydeforskjeller. Etter vårt skjønn er dette løsrevet fra kjøpers spesifiserte forventning til bjelkenes tilstand, der det ikke var gitt særlige risikoopplysninger.

Etter en samlet vurdering har vi derfor kommet til at forholdet utgjør mangel. Det avgjørende er at det er tale om en bygningsdel som inngår i eiendommens bærende konstruksjon. Ettersom det ikke var gitt risikoopplysninger om denne i forkant av kontraktsinngåelse, finner vi at et umiddelbart utbedringsbehov etter overtakelse var upåregnelig for kjøper. Dette må gjelde på tross av kjøpers generelle forventning til eiendommen, og vi viser til gjennomgang av praksis ovenfor.

Nemnda tiltrer sekretariatets rettslige utgangspunkt, men har i den konkrete vurderingen av bl.a. om det foreligger slike «mer fundamentale mangler ved boligen» som henvist til i lovforarbeidene til avhl. § 3-2 første ledd, kommet til motsatt resultat. Nemnda legger ved vurderingen særlig vekt

på at boligen var fra 1919 og ble solgt med «moderniseringsbehov». Videre vektlegges at en rekke av boligens bygningsdeler, herunder taktekking, takkonstruksjon og etasjeskille, var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Fukt- og råteskaden synes videre å være en følgeskade av lekkasjen fra taket, som det altså var opplyst om. Avviket kan ikke uten videre anses som en sikkerhetsmangel, og i eldre boliger må det forventes at også mer varige bygningsdeler etter hvert må skiftes ut. Utbedringsomfanget fremstår som moderat, og etter en samlet vurdering av de angitte risikoopplysningene i saken finner nemnda at det ikke foreligger noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).