

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-316

26.3.2025

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

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

Fukt/råteskader i anneks – fritidsbolig oppført ved egeninnsats – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Fritidsbolig fra 1968 med anneks ble solgt for kr 900 000 i september 2023. Annekset ble ikke tilstandsvurdert, men var omtalt i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det var lagt nytt tak i 2008. Selger opplyste i egenerklæringen at hytten var bygget av selgers foreldre samt tante og onkel. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader rundt pipen på annekset. Det ble i skaderapporten vist til at pipa hadde sunket, og at dette skyldtes svikt i fundamentering. Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangel som følge av at boligen ikke var i forventbar stand. Det ble vist til at det ikke var gitt noe informasjon om at annekset hadde tegn til vanninntrenging. Det ble også anført at selger kjente til forholdet, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt mangelansvar og anført at boligen var i samsvar med kjøpers forventninger, og at det ikke var holdepunkter for at selger hadde kjennskap til forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 117 395.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1968.

I salgsprospektet ble fritidsboligen markedsført med to stuer, anneks med vedskjul, badstue og 2 soverom. Det ble opplyst om følgende moderniseringer:

Fritidsbolig

2000: Modernisering - Nytt utvendig tak.

2010: Modernisering - Innlagt strøm i nordre del.

2018: Modernisering - Innlagt strøm i søndre del og anneks.

2022: Modernisering - Nytt trebjelkelag, isolasjon og nye golv. Drenert rundt bygget.

Anneks:

2008: Modernisering - Nytt tak.

2018: Modernisering - Innlagt strøm

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2010. Selger svarte avkreftende på spørsmål om kjennskap til feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp, og på spørsmål om det var utført arbeid på takteking/takrenner/beslag. På spørsmål om kjennskap til om det var utført øvrige arbeid på boligen har selger krysset av "nei", men opplyste likevel om nytt tak på hytta ca. 2000 og nytt tak på anneks ca. 2008, utført av et lokalt firma. I punktet for tilleggskommentarer, opplyste selger følgende:

Dette er en hytte som i sin tid – 1965 – ble bygd i 1965 av mine foreldre og min tante og onkel. En gammel tømmerbygning (...).

Noen år senere ble det bygd bod og annekset med soveplasser. (...) Det ble ca. 2008 lagt nytt tak på annekset.

I tilstandsrapporten ble fritidseiendommen beskrevet å ha normal standard ut fra alder/konstruksjon, med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde. Taktekking på hovedhytta ble gitt mørk TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"), og samme tilstandsgrad ble satt på nedløp, beslag, takkonstruksjon/loft og pipe/peis. Annekset ble ikke tilstandsvurdert, men det ble opplyst følgende:

Byggeår

1968

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Fundamentert på ringmur i betong m/naturstein og punkter. Kryp Kjeller under soveromsdel uten adkomst. Kryp Kjellere benevnes som risikokonstruksjoner med høyere risiko for skader relatert til fukt fra grunnen og kondens. Trebjelkelag med ukjent mengde isolasjon. Vegger i isolert bindingsverk m/stående kledning. Pulttak og saltak m/5" sperrer, teknet med pappshingel. Det er svært beskjeden eller ingen lufting av taket, og dette kan gi kondensproblemer inne i konstruksjonen. Det er også takfall mindre enn 15°. Asfalttakshingel brukes som taktekning på luftede, skrå tak. Shingel kan brukes på takfall ned til 15° på bærende undertak av tre. På værharde steder samt ved takfall fra 15° til og med 18°, bør det alltid legges underlagsbelegg. På steder som ikke er værharde, kan shingel legges direkte på det bærende undertaket, forutsatt at takfallet er over 18°. Taket var snødekt ved befaringen. Tredører med fiskebenspanel til oppholdsrom. Koblete vinduer 1+1. Annekset inneholder 2 soverom m/belegg på golv, panel på vegger og himling. Badstue med skifergolv, panel på vegger og himling, inneholder badstueovn og trebenker. Bod med tregolv og panel. Pipe med vedovn i ett soverom og mulighet for vedovn i soverom 2. Røykvarslere. Bygget står for langt ned i terrenget og har skjevhet i golvet.

Tilbygg / modernisering

2008 Modernisering Nytt tak.

Fritidsboligen ble solgt for kr 900 000 ved kjøpekontrakt datert 5.9.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader rundt pipe i annekset, og tidligere fuktskade rundt pipeløpet. Kjøper har i den forbindelse fremlagt rapport etter befaring fra byggherre P. AS datert 2.4.24, hvor det fremgikk at det var "helt klart svikt i fundamenteringen i pipa, - gulvet bærer også preg av det". Det ble vurdert at selger måtte ha vært klar over dette når det var brukt "gaffa tape" på yttertaket.

I ny rapport fra P. AS datert 5.4.24 fremgikk det en nærmere beskrivelse av de enkelte forholdene. I korte trekk ble det vist til at pipa hadde sunket, og at dette skyldtes svikt i selve fundamenteringen. Det ble påpekt at hele annekset ikke var fra 1968, og at denne delen av hytta var av nyere dato. Ved en nøyere vurdering og bildeanalyse var det helt klart fuktskader, som måtte ha vært godt synlige for selger. Videre fremgikk det at gulvet helt tydelig var fuktskadet, og det var sprekkdannelser i golvplater og tydelig nedsøkk mot pipa.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i e-post av 4.4.24:

Denne hytta er noe jeg har arvet etter mitt far. Det er en gammel hytte fra tidlig på 1960-tallet. Jeg har knapt vært der de siste 25-årene.

En av mine sønner har benyttet hytta de siste årene.

Dette er en hytte satt opp tidlig på 1960-tallet av min far og onkel, som vel begge var hobbysnekkere. Vel vitende om at hytta var gammel tok jeg kontakt med takstmann da jeg bestemte meg for å selge hytta. Dette for å for å forevise meg om at mulige skader/slitasjer ikke ble skjult.

Jeg ser av vurderingene fra (byggentreprenør P. AS) at det som er oppdaget er en eldre fuktskade og at skaden ikke kunne oppdages før litt av gulvet ble tatt opp.

Det vises også til at det er brukt «gaffa tape» på taket.

Og at jeg av den grunn som eier må ha vært klar over skaden? Denne skaden var ukjent for meg, og jeg aner ikke om det er min far som har fått utført dette. Dette var uansett ukjent for meg. Og skulle jeg åpnet noe av gulvet for å finne ut om det var fukt?

Påstanden faller på sin egen urimelighet.

Jeg har forholdt meg til og stolt på arbeidet til takstmannen. Jeg så ingen grunn til at jeg skulle ettergå hans arbeid.

Såvidt jeg forstår hadde også kjøper med seg en snekkerkyndig person på befaringsdør kjøp. Uten at skader ble funnet.

Jeg synes situasjonen er beklagelig. Både for kjøper og meg som selger. Jeg er totalt uvitende om de skader som er funnet. Og mener å ha gjort det jeg kan for at alle forhold med den gamle hytta og annekset skulle komme fram. Dette med å bruke 10 000 - 15 000 kroner på en takstmann.

Det ble fremlagt pristilbud fra M. bygg på kr 117 395.

Kjøper har anført at det foreligger en kjøpsrettslig mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var dokumentert eldre fuktskader gjennom taket, og at inntrengning av vann har fulgt pipeløpet og ned til gulvet. Taket på annekset var opplyst skiftet i 2008, og det beviste at skaden hadde oppstått i senere tid. Det var ikke gitt noen informasjon om at annekset viste tegn til å ha hatt lekkasje. Videre ble det vist til at det var brukt gaffa-tape på taket, og at selger måtte ha kjent til forholdet.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Selger hadde ikke kjent til fuktskaden, og foretaket har vist til at det var mange som hadde hatt befatning med hytta gjennom mange år. Det var ikke holdepunkter for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har også bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og vist til at det var tale om en eldre fritidsbolig, som var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste til at det var tale om en eldre fritidsbolig, som var opplyst oppført ved egeninnsats av selgers familie. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2023-857 og FinKN 2024-1096.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er i hovedtrekk vist til at det er tale om en eldre fritidsbolig, som var opplyst oppført ved egeninnsats av selgers familie.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i nemndsansmodningen, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn. Selv om det var begrensede opplysninger om selve annekset i salgsdokumentene, kan nemnda ikke se at kjøper kunne ha noen berettiget forventning om at denne bygningen hadde noen annen og bedre

standard enn selve hytten. Fritidsboligen var som nevnt opplyst å være fra 1968 og oppført ved egeninnsats. Kjøper måtte dermed forvente eldre bygningsdeler, også for annekset. Det ble gitt flere risikoopplysninger knyttet til både tak og gulv. At taket på annekset ble opplyst «modernisert» i 2008 kan etter nemndas syn ikke få særlig betydning for fukt- og råteskadene som er avdekket ved pipen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).