

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-394

25.4.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskader – 51 år gammel bolig – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1970 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.21. I boligens tilstandsrapport var det opplyst at deler av bygget var fra byggeår, men at boligen var fornyet noe over tid med dels noe nyere overflater/overflatebehandling. Enkelte deler var derfor opplyst til å være "forholdvis nye". Videre i rapporten ble takkonstruksjon gitt TG 1, og det var opplyst at "Tekking fremstår i god stand, nyere overflatebehandling av takstein fra ca 1990 og tilstandsgrad settes ut fra visuelt fra bakkeplan befaringsdagen". I tillegg var det opplyst i selgers egenerklærings at det hadde blitt utført arbeid av faglærte på takrennene i 2017. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende råteskader, bl.a. på utendørs takbjelke og deler av takbærere. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet var påregnelig for kjøper ut ifra forholdene ved avtaleinngåelse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 245 000, krav om erstatning kr 58 612 for takst- og advokatutgifter, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i utendørs takbjelke, i deler av takbærere, i ytterdør og panel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1970.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. beskrevet som en "Arkitekttegnet særpreget enebolig som fremstår med gode løsninger". Det ble bl.a. opplyst om byggemåte:

Yttervegger over grunnmur er bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Fasadene er malt. Sadlet takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein i Zanda takstein. Boligen har takrenner i treverk med blikkeslag fra 2018. Tak bolig skiftet i 1992 og tekket med Zanda takstein. Tak vasket og malt i 2019.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk det bl.a. at boligen var bygget for 51 år siden og var normalt holdt over tid, samt at deler av bygget var fra byggeår, men at boligen var fornyet noe over tid med dels noe nyere overflater/overflatebehandling, innredninger og utstyr, slik at enkelte deler var forholdvis nye.

I tilstandsrapporten ble "Yttervegger" gitt TG 2, bl.a. med opplysning om at rommene virket tørre befaringsdagen, og at yttervegger og grunnmur totalt sett ble betraktet å ivareta opprinnelig tiltenkt i funksjon. Ingen unormale avvik var registrert utover normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning.

"Ytterdører og porter" ble også gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at entrédør var eldre og at det var eldre dør ut til terreng fra kjellerstue, samt at dører var vedlikeholdt over tid og hadde normal funksjonalitet alder tatt i betraktning. Normaltid før utskiftning av tredør og aluminiumsdører ble oppgitt til 20-40 år.

"Takkonstruksjon" ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om sadlet takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein, at det var Zanda takstein opplyst fra ca. 1990, samt at takstein var opplyst rengjort, impregnert og nymalt i 2019. Videre fremgikk følgende:

Takkonstruksjon med tekking vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Undertak fremstod uten spesielle merknader ved befarings, det er skråtak i 1 etasje som er isolert. Tekking fremstår i god stand, nyere overflatebehandling av takstein fra ca 1990 og tilstandsgrad settes ut fra visuelt fra bakkeplan befaringsdagen.

Yttertak inspisert fra terreng.

"Renner, nedløp og beslag", med underpunktet "Utvendig beslag" ble gitt TG 2. Det ble opplyst at boligens takrenner var av tre med beslag, og det var opplyst om nye beslag i renner i 2017. Normaltid før utskiftning av vindski/vannbord i tre ble oppgitt til 15-25 år. Følgende tilstandsvurdering ble gitt:

Det anbefales på generelt grunnlag at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn. Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner. Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i "70", og hadde bodd der i 50 år. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, og på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om det var utført arbeid på "taktekking/takrenner/beslag", svarte selger "Ja". Det ble oppgitt navn på håndverker, og opplyst:

Nytt tak 1996, skiftet fra magnani til Zanda. Vasket og malt 2019. Beslag i takrenner 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.21, og kjøper overtok boligen 23.2.22.

Kjøper har opplyst at de noen uker etter overtakelsen oppdaget omfattende råteskader på utendørs takbjelke og på deler av takbærere i den samme enden av huset, samt på ytterdør og panel. Kjøper har fremlagt flere bilder. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.4.22, og krevde kompensasjon for utgiftene for reparasjon/utskiftning av det som var nødvendig.

Kjøper innhentet en kostnadsvurdering fra tømmer F. datert 15.5.22, hvor det fremgikk at det var påvist utvendige råteskader på drager, sperrer, undertak, takrenne, dør og panel. Om utbedring fremgikk følgende:

Reparasjon av råte på takkonstruksjon krever ny limtredrager. Det krever at sperrer stemples opp for å avlaste drager, takrenner demonteres, fjerne takstein og undertak inn til føreste friske sperre. Ny limtredrager skjøtes i vegg. Det vil kreves ny rupanel, takpapp, sløyfer og lekter før takstein kan legges tilbake. I tillegg må deler av takrenner skiftes, samt vindskeer og kåpebord. Dette arbeidet krever montering av stillaser.

Råtten dør og panel. Her er det nødvendig å fjerne råtten dør, sette inn ny dør og bytte ut råttent panel.

Tømmer F. ga et kostnadsoverslag for arbeid og materialer på kr 165 000 inkl. mva.

Det ble fremlagt en e-post fra tømmer F. datert 22.5.22 om årsaken til råteskadene:

Årsaken her vil jeg anta er en kombinasjon av flere ting:

- Alder

- Dør på sydgavell slår innover og er ikke beskyttet med takoverbygg ved nedbør. Det er ikke beslag under døren og dette sammen med manglende takoverbygg antas å være årsaken til råteskaden.

- Råte i panel kan skyldes at panel er sprukket og vann følger sprekken. Enden på panel mot bakken blir tilført stadig ny fuktighet, da den står nesten ned i bakken og ikke er malt i endeveen.

- Råte på sperrer og drager skyldes nok stadig tilførsel av fuktighet i sprekker i sperrer og drager ved regnvær over flere år.

Kjøper innhentet en ny kostnadsvurdering fra tømrer F. datert 11.10.22 på kr 122 500 inkl. mva., som kun gjaldt reparasjon av råteskadene på takkonstruksjonen.

Kjøper fikk deretter taket inspisert av håndverkere, og det ble da oppdaget råte også på den andre siden av taket. I befarringsrapport fra takstfirma N. datert 23.8.24 fremgikk:

Det er påvist utvendig råteskade på drager, sperrer, undertak, takrenne, dør og panel. I tillegg er det påvist ytterligere råteskade på sperre på gavl mot sydøst.

Disse skadene som er observert er skade som har vært påført over en lengre periode 5-10 år tilbake.

Utbedring av skadene:

Ny limtredrager på siden mot vest. Det krever at sperrer stemples opp for å avlaste drager, takrenner demonteres, fjerne takstein og undertak inn til første friske sperre. Ny limtredrager skjøtes i vegg samt nye sperrer må monteres. Det vil kreves ny rupanel, takpapp, sløyfer og lekter før takstein kan legges tilbake. I tillegg må deler av takrenner skiftes, samt vindskier og kåpebord.

Dette gjelder begge sider av møne

Utbedringskostnadene, herunder tømrerarbeid og malerarbeid, samt rigg og drift, ble av takstfirma N. beregnet til totalt kr 245 000.

Kjøper fremla nye bilder den 19.9.24, og gjorde gjeldende at disse viste at skadene på taket enkelt lot seg observere visuelt fra bakkeplan. Kjøper har også fremlagt bilder av skadene på inngangsdøren.

Foretaket har gjengitt følgende tilbakemelding fra selger:

Vi har mottatt klagen og jeg har sett på bildene, som ikke forteller oss så mye. Vi har også lest brevet fra tømrer F.

Skadene var ikke kjent for oss fra før. Vi har forsøkt å vedlikeholde så godt vi kan. Da huset ble malt for få år siden, benyttet vi firma som innehas av håndverker J. Den gangen trengte vi ny papp i takrennene, og ba ham om å ordne med det. Han foreslo heller å få laget nye beslag hos blikkenslager, og han gjorde oss oppmerksom på at den ene takrennen (på utbygg mot vest) var skadet, antagelig rådden og anbefalte ny. Han laget ny takrenne og bestilte nye beslag til alle takrennene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at det var tale om inngripende og omfattende arbeider som måtte gjøres for å utbedre skadene. Kjøper har videre anført at selger og selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger har erkjent at det var observert råte på en takrenne av tre, og at hele huset var opplyst malt utvendig, kort tid før salget. Det fremsto dessuten som usannsynlig at håndverker J. hadde opplyst selger om at den ene takrennen var rådden, og ikke nevnte noe om de betydelige råteskadene i takkonstruksjonen som han senere malte over. Skadene var også visuelt enkle å se fra bakkeplan, og selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt når han ikke oppdaget råteskadene under befaring. Kjøper har også anført at det var gitt uriktig TG 1 på tak, samt uriktig TG 2 på dører og ytterpaneler. Riktig tilstandsgrad ville vært TG 3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 245 000. Kjøper har i tillegg krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for takstutgifter på kr 15 000, og for advokatkostnader på kr 43 612.

Det er også krevd renter fra 28.4.22.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var avdekket et vesentlig avvik, hverken kvalitativt eller kvantitativt sett. Foretaket har videre vist til at forholdene var påregnelige i lys av boligens alder og opplysningene ved salget. Foretaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til at forholdene var ukjente for selger og selgers takstmann.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det ikke var klare holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente til råteskadene. Videre viste sekretariatet bl.a. til at skadeomfanget fremsto som påregnelig for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader i takbjelke, deler av takbærere, ytterdør og kledning. Boligen er oppført i 1970.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskader ut over hva som ble opplyst ved salget, eller at selger har gitt uriktige opplysninger. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget har opptrådt grovt uaktsomt. Tilstandsrapporten er opplyst å være basert på undersøkelsesnivå 1. Sekretariatet fremholdt følgende om takstmannens forhold:

Når det gjelder takkonstruksjon spesielt, fremgår det bl.a. av tilstandsrapporten at ventilering og synlige tegn til fukt, sopp, råte, treskadeinsekter vurderes på tilgjengelige steder, at tilfeldige stikktakninger foretas, og undertak, vindskier og gesimser kommenteres. Takstmannen kommenterte at takkonstruksjon med taktekking ble vurdert å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse, at undertak fremsto uten spesielle merknader, at taktekking fremsto i god stand, at det var nyere overflatebehandling av takstein fra ca 1990 og at tilstandsgrad settes ut fra visuelt fra bakkeplan befaringsdagen. Det ble også bemerket at yttertak ble inspisert fra terreng. Tilstandsgraden ble satt til 1.

Når det gjelder renner, nedløp og beslag, omfattet takstmannens undersøkelse visuell vurdering som gjaldt mekanisk skade, rust m.m. Takstmannen opplyste om takrenner i tre med beslag oppi, at beslag i renner var nye i 2017, og at vann renner dels direkte fra renner og dels via kjetting, og at bl.a. vindskier var i tre. Takstmannen anbefalte på generelt grunnlag at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn, for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner. Han registrerte ingen unormale avvik utover normal og forventet slitasje, samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad 2 ble satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet og alder.

Takstmannen kommenterte ikke råteskader hverken i takkonstruksjon eller på takrenner. Sett hen til hans mandat vedrørende disse bygningsdelene, må det da antas at han heller ikke avdekket slike skader.

Slik saken er dokumentert, er det vanskelig for sekretariatet å vurdere om, eventuelt hvor lett synlig råteskadene i takkonstruksjon og takrenner var ved takstmannens befaring. Vi har ikke funnet holdepunkter i de fremlagte fagkyndige rapportene for råteskadenes synlighet, eller om dette er noe selgers takstmann skulle ha oppdaget ved sin befaring fra bakkenivå. Vi kan heller ikke se at bildene som kjøper har fremlagt av råteskadene er tilstrekkelige som dokumentasjon på om eller hvor lett hvor synlig skadene var på tidspunktet for takstmannens befaring.

Når det gjelder takstmannens undersøkelse av yttervegger, omfattet dette iht. tilstandsrapporten observasjoner som gjelder sprekker og setninger etter visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Vurderinger av fasaden gjøres fra bakkenivå. Takstmannen kommenterte at yttervegger og grunnmur ivaretok tiltenkt funksjon, at det ikke ble registrert noen unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje og klimapåkjenning. Tilstandsgrad ble satt ut fra en helhetlig vurdering, der helhetlig levetid på konstruksjonen også var vurdert. Ettersom takstmannen i henhold til sitt mandat skulle foreta stikktakninger i treverket, må det antas at han gjorde dette. Da han ikke har kommentert råteskader, må det antas at han i forbindelse med stikktakninger ikke avdekket slike skader i yttervegger. Sekretariatet vil bemerke at stikktakninger innebærer at undersøkelser foretas på tilfeldige steder, og at det dermed kan være råteskader andre steder enn der hvor stikktakninger ble tatt.

Når det gjelder takstmannens mandat tilknyttet ytterdør, skulle kontrollen skje ved visuell undersøkelse og stikktakninger med hensyn til råteskader, og ved kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. I tillegg fremgikk det at ikke absolutt alle dører og vinduer trengte å være fullstendig funksjonstestet. Takstmannen kommenterte at entredør og dør ut til terreng fra kjellerstue var eldre, samt at dører var vedlikeholdt over tid og hadde normal funksjonalitet alder tatt i betraktning. Han kommenterte ikke råteskader. Ettersom takstmannens mandat bl.a. var stikktakninger med hensyn til råteskader, må det da antas at han ved stikktakninger i ytterdører ikke avdekket råteskader.

Når det gjelder de avdekkede råteskadene på ytterdør, vil vi kort bemerke at slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det som at dette gjelder dør ut til terreng fra kjellerstue. Vi har ikke funnet klare holdepunkter i de fagkyndige rapportene for at råteskadene i yttervegger og ytterdør var synlige ved takstmannens befaring. Vi har heller ikke funnet at bildene som kjøper har fremlagt i saken er tilstrekkelige som dokumentasjon på råteskadenes synlighet på tidspunktet for takstmannens befaring. Vi viser dessuten til selgers opplysning om at huset ble malt i forbindelse med at det ble montert beslag i takrenner. I henhold til egenerklæringen ble beslag montert i 2017. Vi forstår det dermed slik at boligen ble malt fire år før kjøpet. Vi vil bemerke at eventuelle råteskader dermed kan ha vært overmalt, og dermed vanskelig å oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at selgers takstmann kjente til råteskadene eller at han har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke råteskadene ved sin befaring. Nemnda, som må vurdere saken basert på de forelagte dokumentene, er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan heller ikke se at takstmannens angivelse av tilstandsgrad på de omtvistede bygningsdelene utgjør en uriktig opplysning, slik saken er opplyst, og det er ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at takstmannen for øvrig har gitt uriktige opplysninger.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at anførselen kan føre frem. Det er fremlagt to estimat over utbedringskostnadenes størrelse. Uansett hvilke av disse som legges til grunn, ligger utbedringskostnadenes størrelse i det nedre sjikt av hva som etter retts- og nemndspraksis rent kvantitativt kan anses å utgjøre en vesentlig mangel (2,5 % eller 3,7 % av kjøpesummen).

Hva gjelder det kvalitative elementet, kan ikke nemnda se at skadeforløpet og omfanget av dette var upåregnelig ut fra opplysningene som var gitt ved kjøpet. Det vises særlig til boligens alder og at flere av de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 2. Takkonstruksjonen var riktignok gitt TG 1 og det var opplyst at undertak fremsto uten spesielle bemerkninger på befaringsdagen, men takkonstruksjonen hadde uansett nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov var påregnelig. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda i hovedtrekk slutter seg til.

Etter en samlet vurdering kan nemnda ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke

foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).