

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-402

25.4.2025

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

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

Avvik ved tak – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 2-1, 2-9, 2-10 og 2-11.

En enebolig fra 1961 ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.8.22. I salgsprospektet var det listet opp en rekke moderniseringer/påkostninger, bl.a. at boligen ble etterisolert og kledd med panel på yttervegger etter at selger overtok boligen i 2017. I tilstandsrapporten ble punktene "taktekking", "takkonstruksjon" og "nedløp og beslag" gitt TG 2. I tillegg ble det opplyst om ufaglært arbeid utført på boligen i form av "Murerarbeid og tømrerarbeid". Etter overtakelsen oppdaget kjøper betydelige fukt-, sopp- og råteskader i taket og nedover taksidene. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann skulle ha oppdaget avviket ved sin befarings. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om lufting og at videre undersøkelser ble anbefalt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 393 455.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved boligens tak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1961.

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

Oppusset enebolig m/ sjel som bør ses innvendig! Solrik tomt m/ flere usjenerte uteplasser.

I salgsprospektet var det også inntatt en oppstilling av moderniseringer/påkostninger, hvor det bl.a. fremgikk at boligen ble etterisolert og kledd med panel på yttervegger etter at selger overtok boligen i 2017.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget datert 23.5.22 fremgikk følgende generelle bemerkninger om taket:

Taktypen består av saltak med innredet loftsetasje. Taket er tekket med tegltakstein.

Boligens taktekking ble tilstandsvurdert til lys TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"):

Taket er tekket med tegltakstein. Undertak i rupanel med papptekking og sløyfer. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt lys TG 2:

Taktypen består av saltak med innredet loftsetasje. Adkomst til loft via luke i vegg og i himling. Kaldt loft over entre og vaskerom med loftslykke.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. - på loft er det liten lufting pga isolasjon i skråtak stedvis dekker luftespalte
- Luke til kneloft, på en side, er det montert skap foran og loftet er ikke sjekket.
- På loft over entre er det ingen lufting på en side.

Tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres. - lufting i skråtak kan forbedres ved å justere isolasjonen
- Anbefaler å fjerne skap for inspeksjon av kneloft.
- Anbefaler montering av ventil i gavl over entre.

Nedløp og beslag ble vurdert til mørk TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Renner og nedløp består av sink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er registrert midlertidig fester for nedløp og stedvis deformasjoner i renner.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det må påregnes utbedringstiltak på renner og nedløp. - Ifm. bytte av taktekking vil det være naturlig med utskiftning av nedløp og beslag

Boligens veggkonstruksjon ble vurdert til lys TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Yttervegger i ytong på hoveddelen, inngangspartiet er bygget i bindingsverk, antatt isolert. Utvendig kledd med stående kledning i listfri utførelse. Alder: 2020 Kilde: Eier

Dagens eiere har etterisolert og kledd hele boligen utvendig samt etterisolert entre innvendig i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. - kledning er ikke luftet mellom panel og vindsperre. Dette var normal utførelse for yttervegger på eldre boliger, mens det i senere år skal være lufting bak kledning

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, har selger svart "ja", og opplyst "Jordslag i kjellerrom før drenering". På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, har selger svart "ja", og opplyst "Murerarbeid og tømrerarbeid".

Boligen ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.8.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

I forbindelse med at kjøper hadde en lekkasje fra taket høsten/vinteren 2023, ble det avdekket betydelig fukt-, sopp- og råteskader i taket og nedover taksidene.

Kjøper rekvirerte entreprenør P. for nærmere undersøkelser, og det ble utarbeidet rapport og utbedringstilbud datert 7.1.24. Det fremgikk av rapporten at det var avdekket store fukt- og sopp-skader på kaldloft og nedover på taksider, som en følge av dårlig lufting kombinert med for lite isolering. I tilbudet ble det gitt en normalpris på kr 498 800, og en spesialpris på kr 423 980. For takstein kom det et tillegg på kr 19 000.

Entreprenør P. avholdt befaring den 22.1.24, og utarbeidet tilbud på utbedring av taket datert 25.1.24 på kr 463 980 for totalkostnader for reparasjon av tak, samt kostnader tilknyttet skade på kr 393 455. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 2.2.24.

Kjøper har fremlagt rapport fra entreprenør P. datert 1.7.24, hvor det fremgikk at skadene skyldtes dårlig lufting av takkonstruksjonen. Det hadde ikke vært mulig å etablere ny lufting uten å rive taket, og det hadde vært nødvendig å fjerne gammelt rupanel som var utsatt for mugg- og sopp-skader.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget var det ikke påregnelig at det var behov for umiddelbare utbedringstiltak. Kjøper har anført at megler aktivt brukte opplysninger om at selger var snekker som salgsfremmende, og at kjøper følgelig fikk berettigede forventninger om arbeidets kvalitet. Det var gitt et uriktig prisestimat, og forholdet utgjorde en mangel. Kjøper har særlig vist til FinKN 2023-830, FinKN 2024-650 og TFNO-2023-128445. Kjøper har videre anført at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og har vist til forskrift til avhendingslova §§ 2-9, 2-10 og 2-11.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for kostnader knyttet til utbedringsarbeider av taket på kr 393 455.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om en eldre enebolig hvor taket var fra boligens oppføringsår. Foretaket har videre vist til at det ble gitt opplysninger om mangelfull lufting, at det ble anbefalt å gjennomføre nærmere undersøkelser og tiltak. Kjøper ble videre opplyst om at mer enn halvparten av forventet brukstid på takteking og undertak var oppbrukt. I tillegg fremgikk det av salgsopplysningene at selger, ved egeninnsats, hadde skiftet kledning på boligen ufaglært/ved egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at tilstandsrapporten oppfylte krav stilt i forskrift til avhendingslova, og konkluderte med at det ikke var grunnlag for mangelsansvar hverken etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved taket på boligen, som er oppført i 1961.

Kjøper har anført at tilstandsrapporten ikke oppfyller minstekravene til undersøkelser og opplysninger om risiko etter forskriften §§ 2-1, 2-9 og 2-11. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet har i nærværende sak særlig merket seg at kjøper har anført at selgers takstmann ved sin befaring, skulle ha flyttet på skapet foran kneloft, samt forklart risikoen ved konstruksjonen på en tydeligere måte. Vi vil i den forlengelse bemerke at forskriften § 2-1 andre ledd første punktum, i utgangspunktet

pålegger den bygnings sakkyndige å flytte på "tepper, møbler og annet inventar" når det er nødvendig for å komme til rom eller bygningsdeler som skal besiktiget. Plikten modereres likevel av andre punkter hvor det er "særlig tunge møbler og inventar" når disse ikke skjuler "vesentlige installasjoner eller innretninger", og det ikke er grunn til å mistenke at flytting kunne avdekket "vesentlige forhold".

I tilstandsrapporten har selgers takstmann opplyst at det var "montert" et skap foran kneloftet, og at kneloftet derfor ikke var besiktiget. Sekretariatet har også sett bildet av loftetasjen hvor det står fastmontert et større skap inntil kneloftet, og slik vi forstår fremlagt dokumentasjon er skapet ikke flyttbart med mindre det demonteres av vegg (...). Vi tilføyer derfor at forskriften ikke krever at den bygnings sakkyndige utfører destruktive inngrep utover det som fremgår uttrykkelig, hvilket etter vårt skjønn ikke kreves i nærværende situasjon. Selgers takstmann har uttrykkelig opplyst om hvorfor kneloftet ikke er inspisert, samt anbefalt at skapet blir fjernet for å gjennomføre inspeksjon. Vi kan heller ikke se at det er gitt feil tilstandsgrad, all den tid det er kommunisert at det er registrert "liten lufting", og "ingen lufting på en side". Vi viser til NS 3600:2018 s. 25, og bemerker at den bygnings sakkyndige har et visst faglig skjønn ved fastsettelse av tilstandsgrad.

Hva gjelder ytterveggene, er det opplyst at ytterveggene i inngangspartiet er "antatt isolert". I tillegg er det opplyst at boligen ble etterisolert utvendig og innvendig i 2020. Kledningen er opplyst å ikke være luftet mellom panel og vindsperre som var "normal" utførelse på eldre boliger", og takstmannen opplyste at det ikke var behov for utbedringstiltak. Vi tilføyer her at vurderingen skal skje opp mot byggeskikken på oppføringsåret, og vi kan derfor ikke se at takstmannen har gjort en uforsvarlig vurdering utfra de opplysningene som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Se nærmere NS 3600:2018 s. 47.

Basert på de opplysningene takstmannen hadde på befaringstidspunktet, og slik saken er dokumentert for sekretariatet, kan vi ikke se at selgers takstmann skulle eller kunne kommunisert risikoen på en annen måte enn det som er gjort.

Vi kan heller ikke se at takstmannen ikke har foretatt de undersøkelser forskriften krever. Sekretariatet finner det derfor ikke sannsynliggjort at tilstandsrapporten er i strid med forskriften.

Det betyr at kjøper ikke kan gjøre mangelskrav gjeldende på dette grunnlaget.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ikke kan se at takstmannen på en forskriftsstridig måte har angitt kostnadsestimat for nødvendige utbedringsarbeider på de aktuelle bygningsdelene.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger brudd på forskrift til avhendingslova §§ 2-1, 2-9 eller 2-11.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets drøftelse. I nemndsansmodningen er det blant annet fremhevet at megler under visningen «aktivt som salgsfremmende element» viste til selgers bakgrunn som snekker, men nemnda finner det vanskelig å kunne legge avgjørende vekt på dette i mangelsvurderingen. Det vises i denne forbindelse til at nemnda må vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene, og nemnda kan vanskelig ta stilling til hva som ble sagt under visningen av boligen.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I sekretariatets drøftelse av anførselen heter det:

Nærværende sak gjelder en eldre enebolig oppført i 1961 hvor boligens tak, etter det opplyste, er fra boligens oppføringsår, og følgelig 61 år på salgstidspunktet. Videre bemerker derfor vi at vi er klar over at eldre boliger kan ha skjulte svakheter som nyere bygg ikke har, samt andre krav til utførelse og byggeskikk. Boligens alder, isolert sett, indikerer derfor at det kunne være kunne foreligge noe skjult utbedringsbehov i konstruksjonen, som ikke nødvendigvis ville blitt avdekket ved befaring. Sekretariatet bemerker likevel at dette ikke er et utslagsgivende moment, og at takets alder må ses i sammenheng med de øvrige opplysningene som ble gitt i anledning salget.

Vi viser her til at boligen ble markedsført som en "oppusset enebolig", og at den i det synlige å ha en nokså god standard. Det til tross for at boligens konstruksjoner som sådanne må antas å være fra boligens oppføringsår. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i anledning salget, fremgår det også at boligen har "Normal standard", og er "jevnlig og godt vedlikeholdt". Videre er som nevnt takkonstruksjon, loft og kledning vurdert til TG 2 "lys", som gir uttrykk for at det er avdekket avvik ved bygningsdelene som "ikke krever tiltak". Samtidig har vi merket oss at nedløp og beslag er gitt TG 2 "mørk" ("avvik som kan kreve tiltak"), og bemerker at tilgrensende bygningsdeler kan være egnet til å belyse den samlede tilstanden. Vi bemerker også at rapporten oppgir at TG 2 samlet gir uttrykk for at det foreligger "feil utførelse, en skade, eller tegn på skade (...) nedsatt funksjon", og kan derfor ikke se at kjøper kunne utelukke at det på et eller annet tidspunkt i nær tid ville oppstå behov for vedlikehold og utbedringer. Vi viser også til at kjøper, som nevnt, ble opplyst om manglende lufting og mangelfull inspeksjon, samt at arbeidene med kledningen i 2017 ble gjort ufaglært/på dugnad/ved egeninnsats. Sistnevnte forhold utgjør for øvrig også en risiko for at optimale og byggetekniske løsninger ikke er valgt.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Ved vurderingen er det lagt vekt på at taket, og takets enkelte bestanddeler nærmet seg behov for utskiftning, tilstandsgrad og konkrete risikoopplysninger om mangelfull lufting og mangelfull inspeksjon, samt tiden som er gått fra overtakelse til forholdet ble avdekket. Ettersom utbedringskostnadene ikke er helt upåregnelige utfra det samlede opplysningsbildet, kan vi heller ikke se at det er avgjørende at det ikke ble gitt et kostnadsestimat i tilstandsrapporten. Vi viser avslutningsvis til FinKN 2024-1086, FinKN 2024-856 og FinKN 2024-987 mfl. som også gjelder fukt- og råteproblematikk ved eldre tak, hvor nemnda ga foretaket medhold.

Nemnda er enig i dette og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan altså ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).