

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-451

7.5.2025

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

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

Eldre bolig – feil ved fasade/kledning – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 2-11 og 2-12.

En enebolig fra 1880 ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt signert 31.3.23. I boligens salgsprospekt var det opplyst om "Flere oppgraderinger de siste årene", bl.a. arbeider på bordkledning, etterisolering og vinduer fra 2011, samt at det samme år var gjort arbeid på utvendige fasader. I tilstandsrapporten ble bl.a. veggkonstruksjon, vinduer fra 1990-tallet og dører gitt mørk TG 2. I tillegg var det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens fasade var utett, og at vann trengte inn i stuen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig for kjøper, og at selger og selgers takstmann måtte være kjent med avvikene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt en rekke risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 598 108, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved fasade, herunder feil ved vinduer og vegg, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1880.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om "Sjarmerende enebolig med landlig og fin beliggenhet" og "Flere oppgraderinger de siste årene". Det var opplyst om takteking fra 2008, samt bordkledning, etterisolering og vinduer fra 2011. Boligens nøyaktige byggeår var ikke kjent. Boligen var blitt tilbygget rundt 1976. Det ble opplyst at det i 2011 var gjort arbeid på utvendige fasader, herunder "Ny bordkledning og vinduer, etterisolert utført av entreprenør E., faktura foreligger".

Selger opplyste i egenerklæringskjemaet at selger kjøpte boligen i 1991, og hadde bodd 32 år i boligen. Selger opplyste å ikke kjenne til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade eller råteskader på eiendommen, men hadde hatt gnagere. Det hadde blitt satt i gang tiltak mot disse, og selger hadde ikke vært plaget med dette etter tiltak. Selger kjente ikke til ufaglært arbeid utover det opplyste. Selger opplyste om arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, herunder kun av faglært: "taktekker F.: tak, entreprenør E.: veggkledning og vindu. Altan, den store: ufaglært men flink".

I tilstandsrapporten datert 15.2.23 fremgikk det bl.a. at boligen hadde gjennomgått "betydelig" oppgradering på 2000-tallet. Boligen hadde normal standard ut fra byggeår. Om tilbygg/modernisering var det bl.a. opplyst om arbeid på utvendig fasade (2011), herunder ny bordkledning og vinduer, etterisolering utført av entreprenør E. hvor faktura forelå.

Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2. Boligen hadde vegger med tømmerkonstruksjon, fasade/kledning med liggende bordkledning, i hovedsak fra 2008/2010. Det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette gjaldt deler av kledningen. Det burde foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Under "Veggkonstruksjon- eldre bordkledning" som var gitt "mørk" TG 2, var det opplyst om at det i et mindre område i øvre del av ark ved veranda på loft var eldre liggende bordkledning. Det var påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ved befarings ble det påvist en del råteskader i kledning mellom vindu og balkongdør på loft, etter befaringsen var kledning mellom vindu og balkongdør skiftet ut. Kledningen over vindu og dør i "arken" var av eldre dato, slitt, og takstmannen kunne ikke utelukke skader i denne. Det var opplyst om at det burde foretas nærmere undersøkelser av kledning øverst i ark på loft. Det var opplyst om påviste fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vinduer ble gitt TG 1 hvor bygningen hadde i hovedsak malte trevinduer fra rundt 2007/08. Det var normalt vedlikeholdsbehov på enkelte vinduer. Bygningen hadde i kjeller eldre trevinduer med enkle glass, som ble gitt TG 3. Det var påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med råteskader måtte erstattes med nye, og det var gitt et kostnadsestimat på kr 10 000-50 000. Vinduer fra 1990-tallet ble gitt "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om ett vindu fra 1990-tallet. Karmene i vinduer var slitte, og det var sprekker i treverket. Det var sprekke i glass og rustne spikere på utvendige lister. Det måtte påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer måtte skiftes ut. Dører ble gitt "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om hovedytterdør, balkongdør på loft og dør i hovedetasje var fra 2008. Karmene i dører var værslitte utvendig og det var sprekker i treverket. Det var en skade på balkongdør på loft. Pakning på hoveddør var skadet. Det var usikker beslagsløsning i nedkant på balkongdør i hovedetasje. Det måtte foretas lokal utbedring. Bakdør i hovedetasje var fra 1984. Det var eldre kjellerdør i treverk. Det var påvist dør(er) med fukt/råteskader og det var behov for utskiftning. Kostnadsestimat var kr 10 000- 50 000. Det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt "mørk" TG 2, hvor det bl.a. var opplyst om at det var ukjent hvordan lufting var løst på veranda over boligrom. Det var ingen utvendige synlige tegn på lufting. Det var tegn på fuktskade i mindre område på plate under papptekking.

Boligen ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt signert 31.3.23, og overtatt av kjøper den 12.5.23.

Kjøper har opplyst at de i midten av april 2024 avdekket at boligens fasade var utett, og at vann trengte inn i stuen. Ikke lenge før, satte kjøper inn balkongdør og dermed åpnet ytterveggen, slik at skaden kunne oppdages.

I skaderapport av 15.4.24 fra takstfirma Y fremgikk det bl.a. at berørte fasader var fornyet i perioden 2008-2012. Det var opplyst om vanninntrengning utenfra over grunn hvor kilde var nedbør, smeltevann, grunnvann, og årsak var håndverkerfeil. Skaden skyldtes utett fasade. Det var opplyst at dagens eier hadde nylig saget en åpning i en yttervegg og montert en ny verandadør. Vann fra slagregn trengte inn gjennom fasadekledningen, rant ned bak de vindtette platene under bordkledningen og trengte inn i overkant av den nye verandadøren. Vann hadde trengt inn og rent ned på utsiden av laftet vegg over tid, men før det ble saget åpning for ny dør ble dette vannet ført helt ned til grunnmuren hvor det rant ut. Kledningen på den berørte veggen var lite eller ikke luftet. Dette hadde til sammen ført til begynnende råte i bakenforliggende tømmervegg. Enkelte yttervegger hadde utlektet og ventilert kledning, andre hadde det ikke. Det var opplyst at skaden skyldtes håndverkerfeil og hadde pågått siden fasadene ble fornyet i perioden 2008-2012. Anbefalte tiltak var at det monteres vindsperre og ny, luftet kledning på veggen. Overganger mot vinduer og dører måtte utføres på en fagmessig god måte. Skadeomfang var opplyst til fukt og

begynnende råte i tømmerveggen bak bordkledningen. Det var begynnende fuktskade på "terskel" av eik under den nye verandadøren. Det var behov for riving av utvendig listverk og bordkledning, montering av ny vindspærreduk, ny kledning og nytt utvendig listverk.

Kjøper reklamerte 30.4.24.

I pristilbud av 24.5.24 fra byggefirma S for lekkasje rundt vindu på kr 598 108 fremgikk det at man måtte rive gammel kledning og lekter, legge på "Tyvek" og tape rundt alle vinduer, montere nye lekter, musebånd og bordkledning.

Kjøper spurte byggefirma S den 3.6.24 om årsak til skadene på kledningen, og om arbeidene omfattet bytting av hele kledningen eller kun deler av denne.

I e-post av 3.6.24 fra byggefirma S ble det oppgitt at det var avdekket at dårlig tetting rundt vinduene var årsaken til lekkasjen. Etter dagens standard var det for dårlig lufting bak kledningen, men man kunne ikke si at dette kunne være en medvirkende årsak til lekkasjen. Det var uttalt at det var mange vinduer på huset, så å bytte ut deler ble ansett som ugunstig. Prisen som var oppgitt inkluderte bytting av all kledning, nye lufterlekter, ny duk og teiping av vindu.

Kjøper spurte byggefirma S den 8.10.24 om en nærmere beskrivelse av hvor lekkasjen stammet fra, og hva som ville skjedd dersom lekkasjen ikke hadde blitt oppdaget.

Byggefirma S svarte i e-post samme dag at firmaet hadde revet kledning og kledd "opp igjen" veggen. Kjøper ønsket ikke å vente med utbedring til saken var avgjort. Da firmaet åpnet veggen, så man "klart" årsaken til lekkasjen. Det var uttalt at det var "meget mangelfullt" tetting rundt alle vinduene, samt skade på en del asfaltplater. Jobben var kun utført på veggen mot vest, da denne var mest utsatt.

Kjøper har fremlagt flere bilder og en video. Ifølge kjøper hadde en navngitt håndverker opplyst at han hadde forsøkt å utbedre boligens kledning i selgers eiertid.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ved salget var opplyst om bordkledning, etterisolering og vinduer fra 2011. Det var ikke opplyst om utettheter i fasade. Arbeid med kledning og vinduer var opplyst utført av faglært. Det var ved salget ikke opplyst om at ytterveggen var utett, eller at vinduene hadde mangelfull tetting som gjorde at vann rant ned bak bordkledning, samt manglende luftespalte langs øvre del av veggene. Kjøper har vist til at årsaken til skaden skyldtes dårlig tetting i kledningen rundt boligens vinduer, og at dette gjaldt kledning fra 2008-11. Det kunne ikke forventes omfattende kostnader ved bytting av hele kledningen grunnet råteskader bak kledningsbord grunnet mangelfull tetting rundt vinduer. Selger og/eller selgers takstmann måtte kjenne til forholdene, og kjøper viste særlig til forskrift til avhendingslova §§ 2-11 og 2-12.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 598 108, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at veggkonstruksjonen var vurdert til "mørk" TG 2, som kunne indikere vesentlige avvik. Det ble påpekt at det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. For eldre del av ytterveggene hadde takstmann påpekt at det var avdekket spredte råteskader. Det ble anbefalt å gjøre nærmere undersøkelser og utbedre luftingen. Takstmann vurderte vinduene til TG 1, TG 2 og TG 3 avhengig av alder og skader. Det ble også opplyst om spredte råteskader på deler av veggen som var av eldre dato, og på enkelte vinduer. Kjøper kunne ikke forvente ny bordkledning og vinduer fra 2011, og boligens alder og synlige tilstand medførte at forholdene ikke var påregnelige. Det var ikke grunnlag for takstansvar, og foretaket anførte at undersøkelsene var foretatt i tråd med forskriften.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet feil ved fasade/kledning på en bolig oppført omkring 1880, som er tilbygget i 1976 og hvor det er gjort flere oppgraderinger de siste årene forut for salget.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar og fremholdt blant annet:

Kjøper har anført at feilen skyldes vinduene som var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Foretaket har bestridt dette. For sekretariatet fremstår det på bakgrunn av skaderapport fra takstfirma Y og uttalelse fra byggefirma S som noe uklart om det er feil ved vinduene eller feil ved kledningen som er årsaken til skaden. Videre hvilket/hvilke vindu(er) som svikten knytter seg til, herunder om dette gjelder kledning og vinduer på den ene vegg, eller rundt hele boligen.

Sekretariatet viser i den forbindelse til at det ved salget var opplyst om takteking fra 2008, samt bordkledning, etterisolering og vinduer fra 2011. Enkelte vinduer ble gitt TG 1 og var i hovedsak fra rundt 2007/2008. Tilstandsgraden på vinduene tilsa at de aktuelle vinduene var i god stand. Det var imidlertid også opplyst om at det var normalt vedlikeholdsbehov på enkelte vinduer.

Boligen er videre eldre, tilbygget rundt 1976. Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2. Boligen hadde vegger med tømmerkonstruksjon, fasade/kledning med liggende bordkledning, i hovedsak fra 2008/2010. Det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved deler av kledningen, og det var opplyst om anbefalte tiltak. Under "Veggkonstruksjon- eldre bordkledning" som var gitt "mørk" TG 2, var det opplyst om spredte råteskader, men at etter befaringen var kledning mellom vindu og balkongdør skiftet ut. Kledningen over vindu og dør i "arken" var av eldre dato, slitt, og takstmannen kunne ikke utelukke skader i denne. Det var opplyst om at det burde foretas nærmere undersøkelser av kledning øverst i ark på loft. Det var opplyst om påviste fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen. Andre vinduer var gitt "mørk" TG 2 og TG 3 med påvist slitasje/fukt/råteskader og det var gitt et kostnadsestimat på kr 10 000-50 000. Det måtte påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer måtte skiftes ut. Dører ble gitt "mørk" TG 2, hvor det bl.a. var opplyst om slitasje/sprekker/fukt/råteskader med kostnadsestimat på kr 10 000- 50 000. Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt "mørk" TG 2, hvor det bl.a. var opplyst om ukjent lufting, og tegn på fuktskade. Det var altså samlet sett gitt risikoopplysninger om fukt/råte, manglende lufting, slitasje og utbedringsbehov på vinduer, dører og vegger, og takstmannen hadde gitt tilstandsgrad "mørk" TG 2/TG 3 på flere bygningsdeler som innebar at det kunne foreligge feil/skader. For sekretariatet fremstår dermed feilene som er vist til langt på vei påregnelige for kjøper. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker, se bl.a. FinKN 2024-1098, FinKN 2024-889.

Kjøper har videre vist til forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850) §§ 2-11 og 2-12 og at takstmannen måtte kjenne til feil. Takstmannen har ved salget gitt konkrete opplysninger om feil, og vurdert vinduer og vegger mht. alder og gitt ulik tilstandsgrad iht. mandatet. For sekretariatet fremstår skaden som skjult, og sett i lys av at det også gikk ett år fra overtakelse til kjøper avdekket feil, kan vi ikke se at takstmannens befaring fremstår som mangelfull.

Hva gjelder selger, forstår vi det slik at selger skal ha utbedret/gjort noe arbeid på veggkonstruksjon etter takstmannens befaring. Dette gjelder imidlertid veggkonstruksjon som ikke er anført at er skadet, slik vi forstår det. Selger opplyste ikke å kjenne til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade eller råteskader på eiendommen, men hadde hatt gnagere. Sett i lys av at skaden fremsto som skjult, og at skaden ble avdekket etter en viss tid, kan vi heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til feilene som er avdekket. Se til sammenlikning bl.a. FinKN 2024-858.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Det vises særlig til at skadeårsaken og skadeomfanget som byggefirma S konstaterer, som er vanskelig forenlig med skaderapporten fra takstfirma Y, er mangelfullt dokumentert og begrunnet. Nemnda finner at sakens faktum er noe uklart, jf. også sekretariatets drøftelse, men slik saken er forelagt nemnda

kan den ikke se at det er sannsynliggjort fra kjøper – som har bevisbyrden – at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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