

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-455

7.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

79 år gammel fritidsbolig – råteskader – TG 1 og TG 2 – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig oppført i 1941 ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.20. Ved salget ble det opplyst om ulike påkostninger i perioden 2004 til 2014. I tilstandsrapporten ble bl.a. overflater, grunnmur, yttervegger takkonstruksjon, trapper/ramper og etasjeskiller gitt TG 2, og det ble gitt risikoopplysninger om tidligere skader, alder og slitasje, mv. Vinduer, takteking og renner/nedløp/beslag ble gitt TG 1. I egenerklæringen opplyste selger om en tidligere vannlekkasje ved skorstein og at fritidsboligen hadde vært sterkt angrepet av "trebukker". Ved overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i en vinduskarm. Etter dette og i forbindelse med oppussingsarbeider ble det avdekket ytterligere råteskader på bunnsvill/gulvbjelker. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med råteskadene. Videre mente foretaket at skadeomfanget fremsto som påregnelig sett hen til alder og opplyst risiko. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 457 007, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1941.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en «sommerdrøm» som var «godt vedlikeholdt». Det ble opplyst om en rekke moderniseringer og påkostninger i perioden 2004 til 2014, bl.a. tilkobling til kommunalt vann og avløp, full opprustning av el-anlegget, nytt våtromstilbygg, nytt shingeltak og takrenner, air-condition, ny veranda og stor uteterrasse, samt byttet kjøkkeninnredning.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk det at det var gjort bemerkninger som burde utbedres, herunder taknedløp som burde ledes bort fra bolig, og drenering og bjelkelag mot krypkjeller burde undersøkes nærmere. Det ble gitt TG 2 for overflater, grunnmur, drenering, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, og etasjeskillere. Det ble blant annet opplyst om eldre fuktskjolder på himlingsplater, og noe spor av borebiller på eldre furugulv, ringmur under soverom var noe forvitret av fukt, noe fuktskjolder rundt enkelte vinduer og noe ut på gulv, og spor av eldre husbukk i takkonstruksjon. Vinduer/dører, renner/nedløp/beslag og takteking ble vurdert til TG 1.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1993. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Egentlig nei, men kan ikke utelukke fukt etter "horisontalt regnvær" samt i lukkede krypkjellere som ikke har innsyn

På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller andre skadedyr var det krysset av "ja":

Hytta var hjemsøkt av trebukken *Hylotrupes bajulus*, slik mange sørlandshus var i 1940-50-årene. Eierne innkapslet huset med giftig gass i et halvt år og ble helt kvitt nye angrep. Det er imidlertid mange spor etter billen fremdeles: for i deres siste uker som larve og puppe går hulrommet horisontalt like under tre-overflaten, slik at selv i våre dager kan f.eks. en høy, tynn hel treffe et slikt tynt hulromtak og gi et nytt skjemmende hull i et gulv.

Mus finner sin vei til kjellerne, men ikke til huset for øvrig de siste 30 år.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade svarte selger "ja":

Vinteren 2017-2018 hadde to-tre liter vann funnet veien fra skorsteinen ned til loftet, men etterpå var det umulig å finne noen lekkasje på taket. Dette gjentok seg ikke i de påfølgende vintre.

På spørsmål om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for "nei".

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 6 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 14.9.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

I forbindelse med overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader på kledning og ved vinduskarm, og det ble reklamert over forholdet den 5.10.21. Etter dette har kjøper også oppdaget råteskader på bunnsvill og gulvbjelker. Kjøper reklamerte over dette den 13.7.22.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstmann N datert 30.11.22, hvor det ble beskrevet råteskader på bygningen som var "åpenbart innbygget", og at det måtte ha vært betydelige råteskader på konstruksjonen da det ble gjort byggearbeider mellom 2004-2012. Det var avdekket råteskader på konstruksjon/bindingsverk, samt gulv på grunn og feilkonstruksjon på en bærevegg.

Byggmester P ga pristilbud av 23.11.22 på kr 457 007 inkl. mva. for "tilleggs kostnader" for utbedring av råteskader.

Det ble videre fremlagt en befaringsrapport fra Anticimex etter inspeksjon 9.6.22, hvor det bl.a. fremgikk at det var funnet døde maur innvendig i hytta, men at det ikke var noe som tydet på at det var en aktiv maurtue i bygningen.

Foretaket har sitert selgers forklaring i saken:

På overtagelses-dagen 1. oktober i år under en omvisning med kjøper og selger, påviste kjøper en tydelig "skygge" på vinduskarmen ved veranda-vinduet mot sydøst. Han tydet dette til å være spor av en lekkasje, og det er jeg enig i. Dette hadde vi selv ikke lagt merke til, da dette feltet delvis kan hadde ligget under noe pynt som nå var fjernet før salget. Om dette er et større område eller bare gjelder denne ene vinduskarmen vet jeg ikke.

Vinduene og dørene på denne sydøst-veggen er levert av V trevare (...). Deres representant hadde så sent som i juli i år hatt et besøk for å foreta rutineservice av dørene på denne veggen. Han hadde heller ikke alarmert oss om slike eventuelle råteskader på de vinduene/vinduskarmene som de hadde levert i 2005.

Konklusjon: Kjøper har rett til en form for kompensasjon her.

(...)

Den reklamerte fuktskade på vinduskarm burde jeg ha sett.

Men de påklagede «fukt/råteskader på bunnsvill og tegn på råteskade i gulvbjelker» vet jeg ikke hvordan jeg skulle kunne ha visst om.

Det er også uklart for meg fra klagen hvor disse skadene egentlig er påvist. Selve kjelleren på originalhuset fra ca. 1940 er godt gjennomluftet og neppe stedet det er tale om. Under senere påbygg fra ca. 1947 har det ikke engang vært krypkjellere hvor slike skader eventuelt kunne blitt oppdaget.

Jeg var altså overhode ikke kjent med slike forhold som nå er innklaget.

Kjøper fremla bilder som var tatt av arbeidene som ble foretatt i selgers eiertid, som kjøper hadde fått i en minnepinne ved salget.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste i hovedsak til at selger måtte ha vært kjent med råteskadene i forbindelse med tidligere vedlikehold og oppgraderinger av fritidsboligen, samt at råteskadene ikke var utbedret tilstrekkelig. Kjøper har særlig vist til selgers eiertid og en muntlig uttalelse fra håndverker som hadde gjennomført arbeider på boligen i selgers eiertid. Kjøper mente videre at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, og viste bl.a. til at skadene var alvorlige og at fritidsboligen ble markedsført med generelt god standard.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 457 007 med tillegg av forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har tilbakevist at selger kjente eller måtte ha kjent til råteskadene kjøper har avdekket utover hva det ble opplyst om. Foretaket oppga at selger nå var 91 år gammel, og ikke i stand til å svare ut noen flere spørsmål. Videre bemerket foretaket at fritidsboligen var ca. 80 år gammel ved salget og at det ble gitt en rekke risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, samt at det var tale om en eldre fritidsbolig hvor det ble gitt risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet råteskader i en fritidsbolig som opprinnelig er oppført i 1941 med senere påbygginger/påkostninger.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

I nærværende sak forstår vi rapporten til takstmann N. dithen at råteskadene på konstruksjonen i utgangspunktet fremsto som skjult før kjøper gjorde destruktive inngrep i forbindelse med planlagt renovering. Hvorvidt selger imidlertid har eller måtte ha kjent til råteskadene i forbindelse med tidligere oppgraderingsarbeider er uklart for sekretariatet slik saken er forelagt oss, og denne bevisbyrden påhviler kjøper. Vi kan ikke legge påstanden fra navngitt håndverker til grunn som et bevis for selgers kjennskap i og med at det er vanskelig å foreta slike troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling, og det kan heller ikke utelukkes at vedkommende har en form for egeninteresse i saken. Nemnda har i så måte vært varsom med å legge slike uttalelser til grunn når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790, FinKN 2020-757 og FinKN 2024-99. Det har også formodningen mot seg at selger ved positiv kjennskap ikke har fjernet råteskadene ved sitt vedlikehold av fritidsboligen.

Når det gjelder fuktmerke i vinduskarmen er vanskelig for oss å forstå hvor synlig dette måtte ha vært for selger. Dersom det forutsettes at selger likevel måtte ha kjent til dette forholdet isolert sett, kan vi vanskelig se at opplysningssvikten hadde vært egnet til å innvirke på avtalen. Vi viser til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger, hvor takstmann bl.a. opplyste om at det var registrert "fuktskjolder rundt enkelte vinduer", samt at kledningen ellers hadde råteskader med et vedlikeholdsetterslep, herunder ble konstruksjonen vurdert til TG 2. I egenerklæringsskjemaet punkt 8 ble det ellers gitt omfattende risikoopplysninger om et at fritidsboligen fortsatt bærer preg av et tidligere skadedyrangrep fra "trebukker". Råteskadene rundt vinduskarmen fremstår ellers som avgrenset isolert sett.

Sett hen til fritidsboligens byggeår og opplyst risiko, kan vi på bakgrunn av det totale opplysningsbilde ikke se at dette skadeomfanget fremstår som særlig upåregnelig for kjøper, herunder er heller ikke

innvirkningsvilkåret oppfylt, se til sml. FinKN 2019-488, FinKN 2024- 891 og FinKN 2024-1096.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen med bilder er vurdert, men nemnda kan ikke se at det anførte gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen isolert sett er oppfylt. Det vises til at utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 457 007, noe som er omkring 6,6 % av kjøpesummen.

Når det gjelder fritidsboligen kvalitative egenskaper, ble det ved salget på den ene siden opplyst om at "hytta fremstår som godt vedlikeholdt". Videre ble det opplistet en rekke positive punkter under "moderniseringer og påkostninger". På den andre siden har de nevnte oppgraderingene ikke direkte sammenheng med det skadeomfanget som nå har blitt avdekket. Videre ble det gitt flere risikoopplysninger i tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet om forekomst av råte og skadedyr.

Nemnda er enig med sekretariatet i at takstmannens uttalelse «om at 'hytta har en bra standard, og fremstår som godt vedlikeholdt' må etter vår vurdering ses i sammenheng med tilstandsvurderingen av 'overflater' hvor dette blir nevnt, herunder ble det også vist til at overflatene må vurderes av kjøper selv og bygningsdelen ble ellers vurdert til TG 2 av takstmann».

Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

I tillegg til opplyst risiko om råteskader og vedlikeholdsetterslep av kledningen (TG 2), fikk bl.a. drenering, tapper/ramper, og etasjeskillere TG 2 med konkrete risikoopplysninger med tanke på mulige råteskader pga. krypkjeller og fuktpåkjenning, samt en feilkonstruksjon av trappen mot kledningen. Videre påpekte takstmann at "taknedløp" bør ledes bort fra bygning.

Det sett i sammenheng med at fritidsboligen var ca. 80 år ved avtaleinngåelsen – kan vi vanskelig se at dokumenterte råteskader fremstår som et vesentlig avvik fra den kvaliteten kjøper kunne forvente etter avtalen.

Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er altså kommet til at det heller 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 Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).