

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-458

7.5.2025

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

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

52 år gammel bolig – råteskadet terrasse – TG 1 – takstansvar? – tilstrekkelig dokumentert? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-13.

Et rekkehus oppført i 1971 ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.23. Boligen ble markedsført som attraktiv og lettstelt, og det fremgikk at det var foretatt løpende oppgraderinger av boligen. Boligen har uteplass/terrasse på begge sider, og punktet «Balkong og terrasse» ble gitt TG 1. Det ble opplyst at fundamenteringen var antatt å være av tre, men at det manglet tilkomst. Grunn og fundamenter ble gitt TG 2 på grunn av synlige skader og skjevheter, og krypkjeller ble gitt TG 3 på grunn av lite tilfredsstillende terrengfall og drenering. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i bjelkelaget til terrassen. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket har bestridt mangelsansvar og vist til at takstmannens vurdering ikke kunne anses som grovt uaktsom, og at det ut ifra boligens alder og opplysningene ved salget heller ikke var upåregnelig med tiltak. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 88 838, krav om erstatning for advokatutgifter kr 91 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Østfold oppført i 1971.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som attraktivt rekkehus med en lettstelt og praktisk planløsning, og det ble opplyst at det var foretatt løpende oppgraderinger av boligen med blant annet nytt tak i 2020, noen nye vinduer og balkongdør i 2010, og utvendig maling i 2021.

I tilstandsrapporten ble «Balkonger, verandaer og lignende» gitt TG 1:

Boligen har platting i atrium områder på ca. 73 kvm. Plattingene er konstruert i tre på antatt faste masser, dette kan ikke verifiseres da det er ingen tilkomst for fundamentering på befaringsdagen.

Merknader:

- En god del grønske og slitasje på overflater, det er behov for vedlikehold/beis i nærmeste fremtid.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om ukjent byggegrunn, grunnforhold av fjell og leire, og at det var påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann var utett. Krypkjeller ble gitt TG 3, og det ble opplyst om fukt, og utilfredsstillende terrengfall og drenering.

Terrengforhold ble gitt TG 2 og det ble opplyst at det var relativt flat tomt som var lett skrånende, med opparbeidet platting rundt boligen.

Det fremgikk i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller svarte selger «ja», og opplyste:

Dreneringssystem fra byggeår. Tidligere eier hadde satt opp 2 lag plast og montert avfukter grunnet fukt i kjeller. Beskrivelse Det var nødvendig å fjerne plast da det tilkom fukt over plast- sannsynlig grunnet lekkasje fra rør som hadde hoppet av. Røret er satt på plass. Ved regntunge tider siver det endel grunnvann inn i krypkjeller, lensepumpe er i bruk for å fjerne det som kommer av væske. Plast ligger delvis fortsatt. Avfukter fungerer ikke lenger.

Selger krysset «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse, garasje, tak/fasade har selger krysset av «ja», og opplyst at arbeidet kun var utført av faglærte. Det ble oppgitt at tak, garasjetak, tak over inngang og tak over bygget terrasse var skiftet, og lagt nye beslag og takrenner i mai 2020.

Boligen ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.23, og overtatt av kjøper den 24.11.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil og avvik ved terrasse, og reklamerte til foretaket den 7.5.24.

Det ble innhentet skaderapport fra H takst av 10.6.24:

Hjemmelshaver har nylig oppdaget råteskader i bjelkelaget til deler av terrassen. Bjelker med råteskader er rett på utsiden av terrassedør (4m x 4,5m) og fra bod til skillevegg mot nabotomt (8m x 4,5m)

Råteskadene ble oppdaget ved at terrassegulvet beveget seg når hjemmelshaver gikk over terrassen og valgte på bakgrunn av dette å demontere enkelte terrassebord for å kontrollere understøtten til gulvet. Da fant hun flere bjelker med råteskader.

Råteskader i treverk er ikke noe som plutselig oppstår og skyldes at treverket har vært fuktutsatt for over tid. Råteskadene er ikke beskrevet i egenerklæringen fra selger, eller tilstandsrapporten som forelå ved salget. Hjemmelshaver overtok boligen i slutten av november 2023, da det normalt er kommet snø og hadde derfor ingen mulighet til å undersøke terrassen på egenhånd.

H takst oppga at «det legges opp til» at hele terrassen måtte demonteres, og det ble estimert kostnader på kr 88 838 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt bilder av omfanget av råteskadene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at takstmannen ga feil tilstandsgrad, og at terrassen skulle ha blitt vurdert til TG 3. Kjøper anførte at også selger måtte ha kjent til forholdet, og viste til at selger nylig hadde montert et lydanlegg i/under terrassen. At terrassen måtte totalrenoveres, utgjorde uansett et upåregnelig avvik fra avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 88 838, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 91 000, samt rente fra 24.7.24.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at takstmannens vurdering var begrenset til synlige forhold, og at det ble opplyst at det manglet tilkomst til terrassens fundamentering. Selger hadde ikke kjent til forholdet, og selgers takstmann hadde ikke opptrådt grovt uaktsomt. Selger hadde ikke bygget noe lydanlegg under terrassen, og kjente heller ikke til anlegget. Foretaket anførte videre at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente, og at boligens alder talte for at det var påregnelig med tiltak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Hva gjaldt vurderingen etter avhl. § 3-2, bemerket sekretariatet at det kunne fremstå upåregnelig med totalutskifting av terrassen, men sekretariatet kunne ikke se at et slikt utbedringsbehov var tilstrekkelig dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet råteskader i bjelkelaget på terrassen til rekkehuset. Boligen er oppført i 1971. I vurderingen fremholder sekretariatet:

I tilstandsrapporten har punktet om balkong, veranda og lignende fått TG 1. Tilstandsgrad 1 indikerer at bygningsdelen kan ha mindre avvik, og dette er også kommunisert helt innledningsvis i tilstandsrapporten. Takstmann opplyser at boligen har platting i atrium områder på ca. 73 kvm. Det er konstruert i tre på antatt fast masse, men at dette ikke kan verifiseres da det er ikke er tilkomst for fundamentering på befaringsdagen. Det observeres en god del grønske og slitasje på overflater, og det opplyses om behov for vedlikehold/beis i nærmeste fremtid.

På punktet om grunn og fundamenter har takstmannen gitt TG 2, og opplyst at denne ikke er kjent. Det er påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er også påvist skade knyttet til drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Det er begrenset kontroll av utvendig grunnmur/puss, da det er opparbeidet plattinger og konstruksjonen er nært terreng, hvilket indikerer at fundamentet er svært fuktutsatt.

Krypkjeller har fått TG 3, og det opplyses om at terrengfall og drenering rundt krypkjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kjøper har etter overtakelsen anført at det er avdekket råteskader i bjelkelag til terrasse. Skadetakstmannen har estimert kostnader på kr 88 837,50 for at hele terrassen skal bygges på nytt.

Vi kan etter en konkret helhetsvurdering ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger manglende eller uriktige opplysninger fra selger eller takstmannen. Det er ikke dokumentert at skaden var synlig for takstmann på befaringsdagen, som etter det opplyste er i august 2023. Det bemerkes at kjøper avdekket skaden i mars 2024, og at avviket først ble synliggjort ved å demontere enkelte terrassebord. Etter sekretariatets syn, stilles det ikke slike krav til takstmannens befaring, se blant annet retningslinjene i forskriftens § 2-13. Takstmannen har også i tilstandsrapporten opplyst at det er ukjent fundamentering på befaringsdagen.

Det bemerkes at det må foreligge klare holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avviket, og vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert. Kunnskapsvilkåret i bestemmelsen er i rettspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Nemnda har lagt til grunn at det må et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn, jf. eksempelvis FinKN 2017-149, FinKN 2019-001 og FinKN 2020-871.

Ut ifra det som er fremlagt, kan vi ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdet var synlig for takstmann på befaringen. Det er verken fremlagt bilde som viser tilstanden på balkongen ved takstmannens befaring, eller skaden som sådan. Vi vil for ordens skyld bemerke at vår saksbehandling er skriftlig, og at vi utelukkende kan ta stilling til saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

I nemndsansmodningen er det blant annet vist til at selger har installert lydanlegg under terrassen, noe som tilsier at selger må ha hatt kjennskap til råteskadene. Det fremgår imidlertid av foretakets brev av 23.10.24 at selger benekter at de har installert slikt lydanlegg. I henhold til opplysninger i egenerklæringsskjemaet, kjøpte selger boligen i 2017 og nemnda kan ikke se at det ut fra sakens dokumenter er grunnlag for å betvile at selgers forklaring er korrekt. Det er for øvrig heller ikke anført annet i nemndsansmodningen som sannsynliggjør at det av selger eller selgers takstmann er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Ut ifra opplysningene som var gitt ved salget, måtte kjøper forvente at terrassen mulig kunne være fra byggeåret (1971).

Terrassen var gitt TG 1 og nemnda er enig med kjøper i at det ikke var påregnelig å måtte skifte ut hele terrassen kort tid etter overtakelsen. Nemnda kan imidlertid ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er nødvendig med demontering og remontering av hele terrassen. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet:

Det legges vekt på at det er kun fremlagt én skaderapport i saken, som i stor grad gjengir kjøpers egne observasjoner. Vi kan ikke se at det er dokumentert omfanget av skaden, om det kun er tale om skade på enkelte bjelker eller om hele terrassen må byttes ut. Det fremgår i skaderapporten at "det legges opp til at hele terrassen med råteskader må demonteres", uten at dette er nærmere dokumentert. Det er ikke fremlagt noe bilde av terrassen, eller skaden som sådan. Som nevnt bygger vår saksbehandling på skriftlig dokumentasjon, og vår vurdering bygger på sakens dokumenter.

Det er den part som hevder å ha et krav som har bevisbyrden for at det foreligger forhold som gir grunnlag for kravet, og beviskravet er i utgangspunktet alminnelig sannsynlighetsovervekt. Med andre ord kjøper bevisbyrden for at det foreligger en mangel ved eiendommen. Tvil knyttet til skadeårsak og -omfang går følgelig ut over kjøperen, jf. FinKN 2018-242.

Etter sekretariatets vurdering er det ikke tilstrekkelig dokumentert omfang av en slik størrelsesorden at det kan sies å gå utover det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette. Vedlagt nemndsansmodningen er riktignok bilder av terrassen, men nemnda kan ut fra bildene ikke se at det er dokumentert at det er behov for å demontere og remontere hele terrassen.

Slik saken er opplyst, er det etter nemndas syn ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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