

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-517

20.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

102 år gammel bolig – råteskader i konstruksjon – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1903 ble solgt for kr 3,25 mill. i september 2022. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde normal standard ut fra alder/konstruksjon, men at kostnader til både fornyelser og løpende vedlikehold måtte påregnes. I boligens tilstandsrapport var en rekke bygningsdeler gitt TG 3, bl.a. etasjeskille/gulv mot grunn, veggkonstruksjon, og nedløp og beslag. Selger opplyste i egenerklæringen om høy luftfuktighet i kjelleren. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i boligens konstruksjon. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og følgelig utgjorde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen var gammel og at det var gitt en rekke risikoopplysninger om fukt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 874 306.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i konstruksjonen, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1903.

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

STANDARD:

Boligen er fra 1903. Ukjent tilbygningsår. Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon. Bygningen fremstår vedlikeholdt innvendig, men utvendig har bygningen vedlikeholds-/oppgraderingsbehov. Kostnader til fornyelser må påregnes. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

(...)

Tilbygg / modernisering:

2017 - Modernisering: Bygget nytt bad i 2.et. Opprinnelig wc-rom ble utvidet. Utført av firma. Satt inn ny peisovn. Egeninnsats. Nye garasjeporter. Utført av firma

2016 - Modernisering: Oppgraderte gangen/vindfanget med nye vinduer, varmekabler og overflater. Oppgradert innmat i sikringsskap.

2015 - Modernisering: Oppgraderte kjøkkenet. Innredning og overflater. Oppgraderte overflater i stue. Egeninnsats. Oppgradert overflater og byttet vinduer i trapperom. Egeninnsats.

I tilstandsrapporten ble bl.a. takteking gitt «lys» TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Takkonstruksjon, vinduer, byggegrunn, grunnmur/fundamenter og terrengforhold ble gitt «mørk» TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Nedløp og beslag, rom under terreng, drenering og veggkonstruksjon ble vurdert til TG 3 («Store eller alvorlige avvik»). Overflater ble gitt TG 1

(«Mindre avvik»). Videre fremgikk følgende:

Etasjeskille/gulv mot grunn – TG 3:

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje hall over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 30mm. Nivåforskjell i gulvet ved trapp. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 35mm. Knirk registreres flere steder.

Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15mm. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 28mm. Knirk registreres flere steder.

Støpt gulv på grunn i kjeller. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

[Bilde] Målt skadelige fuktnivå i enkelte bjelkeender.

[Bilde] Eksempel på mugg og råte i bjelkeende.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fuktskader i enkelte bjelkeender i etasjeskille mot kjeller.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og selger opplyste å ha bodd i boligen siste 1 måneder. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt i underetasje/kjeller ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Høy luftfuktighet i kjeller.

På spørsmål om sopp eller råteskader i boligen er det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt for kr 3 250 000 ved budaksept den 2.9.22 (usignert kjøpekontrakt) og overtatt av kjøper den 10.12.22.

Etter overtakelsen, i forbindelse med oppussing av boligen, oppdaget kjøper råteskader i etasjeskiller/bjelkelag. Kjøper reklamerte over forholdet den 31.10.23.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstfirma A datert 19.2.24:

Råte i trekonstruksjon har oppstått over tid ved at vann har kommet innenfra eller utenfra:

- Lekkasje på vann/avløpsledning i boligens andre etasje.
- Lekkasje i takkonstruksjon hvor vann har fulgt takflaten ned til yttervegg og deretter til etasjeskille og yttervegg i første etasje.

Lekkasje fra vann/avløpsrør kan ikke utelukkes helt, men skadens omfang tilsier at årsaken er lekkasje på tak.

(...)

KONKLUSJON

Forhold vedrørende etasjeskille mellom første og andre etasje er ikke nevnt i slgsdokumentene og var ikke synlige ved overtagelsen.

For yttervegger er skadene nevnt i Tilstandsrapporten, men det gjelder skade på yttervegger i tilknytning til taknedløp. Forholdet var ikke synlig overtagelsen.

Foretaket fremla en rapport fra takstfirma Ø av 12.3.24:

Årsak

Elde og slitasje på bjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje som har en alder på mer enn 120 år.

Det har trolig vært en lekkasje ved pipebeslag for flere år siden. Dette slik at det ved enkelte anledninger har trengt inn vann mot pipestokk og rent ned langs denne, slik at den ene bjelken som er mest berørt har regelmessig blitt oppfuktet og partielle råteskader har oppstått i denne. Takteking og pipebeslag mv ble skiftet ut for antatt ca 20-30 år siden. Etter at dette ble utført har det ikke trengt inn vann her.

Det har overveiende sannsynlig vært lekkasje fra takrennenedløp som har ført til oppfukting av bordkledning, og videre kapillær oppfukting innover i veggkonstruksjonen ved etasjeskillet. Dette har videre ført til oppfukting inn i bjelkeender og del av etasjeskiller som er lagt an på berørt yttervegg mot nordøst.

Alt tyder på at det har vært fuktgjennomslag i gammel utvendig bordkledning og detaljer i tilknytning til denne. Det vil si at den opprinnelige kledningen før tømmermannskledning vi ser i dag ble montert.

Dette har ført til oppfukting i veggkonstruksjonen, som har smittet over i ender på gulvbjelker i etasjeskillerkonstruksjonen mellom spisestue i 1. etasje og overliggende rom i 2. etasje.

(...)

Det er påregnelig med partielle reparasjoner av en etasjeskiller av tre med en alder på mer enn 120 år.

Takstfirma Ø estimerte kostnader på kr 203 613 inkl. mva., og viste til at reparasjonsmetoden var drøftet med byggefirma B, som hadde bekreftet at arbeidene kunne utføres til denne prisen.

Kjøper har anført at råteskadene utgjorde et betydelig/vesentlig avvik fra avtalen. Kjøper viste til at det ikke ble gitt noen risikoopplysninger som skulle tilsa det skadeomfanget kjøper nå hadde avdekket. Kjøper har videre påpekt at avvikene ikke hadde sammenheng med elde og slitasje, og at de følgelig ikke var påregnelige. Kjøper har særlig vist til at det var avdekket råteskader i etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje, og det ble ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om de råteskadene som nå var avdekket. Kjøper har vist til FinKN 2019-538.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 874 306.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger og at boligen var gammel. Foretaket påpekte videre at råteskadene kunne utbedres relativt lokalt iht. rapport fra takstfirma Ø.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt

medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-646 og FinKN 2024-631.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet råteskader i konstruksjonen i en bolig som er oppført i 1903.

I sekretariatets drøftelse av mangelsspørsmålet heter det:

På den ene siden er vi enige med kjøper i at kostnadskalkylen til takstfirma A. isolert sett viser et høyt og upåregnelig beløp. På den andre siden finner vi det ikke sannsynliggjort at skadeomfanget er så stort at hele etasjen og samtlige rom må rives og reableres på nytt. Vi anser således vurderingen til takstfirma Ø som mer troverdig, da denne også er kontrollert av et navngitt firma med tanke på nødvendig utbedring, se til sml. FinKN 2022-479.

I denne sammenheng viser vi til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om at boligen hadde og kunne ha relativt store råteskader, herunder ble bl.a. etasjeskiller, rom under terreng og drenering gitt TG 3. Når en bygningsdel blir gitt TG 3 har også den aktuelle bygningsdelen i utgangspunktet fullstendig funksjonssvikt, jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-23 fjerde ledd. Under vurderingen av etasjeskiller ble det ellers avdekket råteskader og skadelig fukt i bjelkelaget. Når det gjelder rom under terreng ble det bl.a. avdekket fuktgjennomgang til kjellergulv og synlig fuktutslag på mur/gulv. Dreneringen ble på sin side vurdert som ikke-eksisterende med både uheldige fallforhold og nedløp fra takvann (terrengforhold "mørk" TG 2).

Videre ble nedløp/beslag og boligens veggkonstruksjon vurdert til TG 3 med klare risikoopplysninger om både råteskader og manglende bortledning av takvann. Taktekingen fikk ellers "lys" TG 2 pga. alder og takkonstruksjonen fikk "mørk" TG 2 med opplysninger om manglende lufting og kondensskader.

Slik vi forstår de fagkyndige i saken er skadeårsaken til råteskadene sammensatt, hvor fuktpåkjenningen har pågått over lang tid – noe som igjen samsvarer med de opplysningene som faktisk ble gitt om boligen i tilstandsrapporten. Det tatt i betraktning og når boligen i all hovedsak var godt over 100 år gammel ved avtaleinngåelsen, kan vi vanskelig se at det skadeomfanget som nå er avdekket fremstår som upåregnelig for kjøper.

(...)

I nærværende sak har kjøper etter vår vurdering også akseptert en langt større risiko med tanke på boligens alder og forventet tilstand iht. opplyst risiko, sammenlignet med nevnte nemndssaker.

Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda ser saken på samme måte som sekretariatet og tiltrer også dets begrunnelse. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på boligens alder, samt at det var gitt relevante risikoopplysninger ved salget. Sett i lys av dette, kan nemnda ikke se at det skadeomfanget og de nødvendige utbedringsarbeidene som er sannsynliggjort, fremstår som upåregnelige for kjøper.

Nemnda kan følgelig 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), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).