

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-547

2.6.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Eldre bolig – råteskadet etasjeskille – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1900 ble solgt for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.6.24. Det ble opplyst ved salget at boligen fremsto vedlikeholdt, men at modernisering og oppgradering måtte påregnes. Det ble videre opplyst om arbeid ved drenering, og at det var observert fukt i et hjørne av kjelleren. Kledning på én side var skiftet i 2014. Rom under terreng, drenering og veggkonstruksjon ble gitt lys TG 2, mens etasjeskille mot grunn ble gitt TG 3 grunnet høydeforskjeller. Kryp kjeller ble gitt TG IU. Etter overtakelsen oppdaget kjøper ved avretting av gulvet brudd i en bjelke i bjelkelag og at det sto vann i kryp kjeller under stuegulvet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til boligens alder og opplysningene ved salget. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 159 009, og forsinkelsesrente fra 15.10.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1900.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en sjarmerende eiendom. Det ble opplyst at boligen i lengre tid var benyttet som fritidsbolig, men var byggemeldt og regulert til bolig. Boligen fremsto vedlikeholdt, men modernisering og oppgradering måtte påregnes.

Innledningsvis i tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen har et tilbygg fra 1949.

Veggkonstruksjon ble gitt lys TG 2 («avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og det ble opplyst om trekonstruksjon kledd med stående kledning. Selger opplyste at kledning på vestvegg var skiftet i 2014, og at kledningen for øvrig var av eldre dato.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3:

Det ble foretatt enkel nivellering av gulv i stue og gang i 1. et gog to soverom i 2. etg. I stue måles opptil 55 mm flateavvik og forøvrig opptil 25 mm gjennom rommene

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlige hull i treverk i kjeller fra borebiller (mått). Det er imidlertid ikke registrert behov for reparasjon som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom under terreng ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst at det var noe fuktinntrengning i et hjørne i kjeller under kjøkken. Det ble antatt å ha vært slik i lang tid og det var ikke nødvendig med tiltak. Kryp kjeller ble gitt TG IU, og det ble opplyst at dette generelt var en risikokonstruksjon med tanke på fukt og råteskader. Kryp kjeller hadde ingen adkomstmulighet og var derfor ikke nærmere vurdert. Om mulig ble det anbefalt å forsøke å etablere adkomst, slik at denne kunne inspiseres, til en estimert kostnad på under kr 10 000. Drenering ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst at det var delvis drenert rundt boligen i 2020.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger overtok boligen i 1999. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var gjort arbeid med dreneringen, og opplyste:

Drensrør lagt på oversiden av utbygg bort til kum på grensen til nabo øst for huset, samt drensrør for bortledning av takvann fra nedløpet på utbygg, til samme kum.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

På spørsmål om kjennskap til feil ved dreneringen, opplyste selger:

Ja: Dreneringen er en kombinasjon av steinsatte grøfter og nedgravde drensrør. Det er fukt i det nordøstlige hjørnet av kjelleren (tilgjengelig del). Det synes ikke å være fukt under den vestlige del av huset (utilgjengelig kryp kjeller) hvor det også er bra lufting i muren under terrassen..

Boligen ble solgt for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.6.24, og overtatt av kjøper den 16.7.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper ved avretting av gulvet omfattende skader. Det ble avdekket brudd i en bjelke i bjelkelaget, og det sto vann i kryp kjelleren under stuegulvet.

Kjøper innhentet en skaderapport fra M Takst datert 11.10.24. I rapporten fremgikk det at skadeårsak var råtne i bjelkelaget på grunn av tilsig av fukt, manglende drenering, manglende fuktsikring og ventilering for uttørking. Det fremgikk videre i rapporten at rimeligste utbedringsmetode ville være å etablere fuktsikring mot grunn, fylle igjen kryp kjeller med selvkomprimerende masser, ny fuktsikring, isolasjon og støpt plate. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 159 009.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at selv om etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3, var dette spesifikt knyttet til avvik fra standardkrav om måleavvik. Det var spesifisert at det ikke var behov for umiddelbare tiltak, og at det ikke var rasjonelt å utbedre forholdet som et enkeltstående tiltak. Kjøper anførte at eventuelle risikoopplysninger ikke var formidlet på en tydelig og forbrukervennlig måte, jf. forskriften § 1-4.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 159 009, samt krav om forsinkelsesrenter fra 15.11.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet måtte forvente, jf. avhl. § 3-2. Boligen var oppført rundt 1900, og alder alene tilsa at det var påregnelig med kostnader til vedlikehold og utbedring. Det var gitt spesifikke risikoopplysninger knyttet til etasjeskillet, og kjøper hadde videre fått opplysninger om vanninntrengning i rom under terreng. Det samlede opplysningsbildet talte for at det var påregnelig med tiltak. Ved en eventuell utmåling, måtte det foretas et fradrag for standardheving på omtrent 50 %.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Vi finner det uheldig at takstmannen i tilstandsrapporten har opplyst at det ikke er noen "umiddelbare kostnad" på punktene knyttet til både dreneringen og yttervegg, særlig med tanke på alder på boligen og risikoopplysningen om at vanninntrenging i kjellerhjørnet har pågått i lang tid. Vi kan imidlertid ikke se at takstmannens uttalelse innebærer en garanti mot at kjøper måtte foreta oppgraderinger og moderniseringer på boligen, sett hen til sakens øvrige opplysninger. Sekretariatet er enige om at det for enkelte av forholdene med fordel kunne ha blitt gitt tydeligere risikoopplysninger.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger et avvik som går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det vises her til skaderapporten hvor det er opplyst at skadeårsaken skyldes tilsig av fukt, manglende drenering, manglende fuktsikring og ventilering for uttørking. Etter sekretariatets vurdering er dette forhold som kjøper er blitt opplyst om før salget.

Det legges vekt på at takstmannen opplyste at byggemåten og alder tilsa at det var påregnelig med råde i nedre del av primærkonstruksjonen og i randsone bjelkelag. Videre må det legges vekt på at boligen, som tidligere er brukt som en fritidsbolig, på overtakelsestidspunktet var over 100 år gammel. Det legges til grunn at byggeskikk fra oppføringsåret er benyttet, se bl.a. LH-2020-54177, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354. Det avdekkede forholdet anses å befinne seg på et sted i boligen der risikoen for råteskader generelt sett var kommunisert. Kjøper hadde før salget blitt gjort oppmerksom på at boligen hadde krypkjeller, uten tilkomstmulighet, og at dette generelt sett er å anse som en risikokonstruksjon.

Det vises også til FinKN 2024-646 som gjaldt en bolig fra 1971. Etasjeskillet hadde i den saken også fått TG 3, men på bakgrunn av måleavvik. For øvrig hadde flere av boligens bygningselementer fått lys TG 2. Kjøper avdekket fukt og råteskader i forbindelse med retting av gulvet. Flertallet i nemnda kom til at det i lys av alder, tilstandsgrad og øvrige spesifikke risikoopplysninger om fukt, var påregnelig med tiltak. Se også FinKN 2024-631 og FinKN 2025-134.

Ut ifra det samlede opplysningsbildet, har sekretariatet kommet til at det er gitt tilstrekkelige og konkrete risikoopplysninger om det avdekkede forholdet, slik at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Kjøper har i nemndsansmodningen fremholdt at det foreligger mangel i saken, og har bl.a. anført følgende:

Det er svært viktig å få frem at dersom den gjengse kjøper skulle måtte forstå at det er en påregnelig risiko for at bærende konstruksjon er gjennområtten, og at det må utføres omfattende og akutte tiltak like etter overtakelse, så må dette gjenspeiles langt tydeligere i tilstandsrapporten – eller på annen måte i forkant av salg – og på en måte som den gjengse kjøper kunne forstå. Det vises i denne forbindelse til kravene til tydelighet og forbrukervennlighet etter takstforskriften § 1-4.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerk:

Flertallet viser til at det springende punktet i saken er om råteskadet etasjeskille ligger innenfor det forventbare, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det synes å være enighet om at angivelsen av TG 3 på dette punktet utelukkende skyldes måleavvik.

På den ene siden ble det ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om råteskader i etasjeskillet eller bærende konstruksjoner. Tvert imot var det på dette punktet spesifisert at det nettopp ikke forelå noen risiko for noen umiddelbar kostnad. Dette trekker nokså klart i retning av et forventningsavvik.

På den andre siden ble det gitt opplysninger om fuktproblematikk i boligen som synes relatert til råteskaden. Takstmannen påpekte både under «rom under terreng» og under «drenering» at «Det registreres noe vanninntrengning i ett hjørne i kjeller under kjøkken.» I egenerklæringen under punktet om dreneringen fremgikk videre at det er «fukt i det nordøstlige hjørnet av kjelleren (tilgjengelig del)». I skaderapport av 11.10.24 ble følgende uttalt om skadeårsaken:

Skadeårsak vurderes å være råte i gulvåser på grunn av tilsig av fukt, manglende drenering, manglende fuktsikring og ventilering for uttørking.

Samtidig ble dreneringen kun gitt lys TG2, og både takstmann og selger opplyste om drensarbeider i 2020. Egenerklæringen angir riktignok at arbeidene ble utført av «ufaglært håndverker», men sett hen til tilstandsgraden og angivelsen av «Ingen umiddelbare kostnader» er det for flertallet noe vanskelig å se at en alminnelig forbruker skal forstå at dette innebærer risiko for råteskade i etasjeskillet.

Helt taus om råteskader var riktignok tilstandsrapporten ikke. Under veggkonstruksjonen uttalte takstmannen følgende:

Med tanke på byggemåte og alder gjøres det oppmerksom på at noe råte erfaringsmessig vil være påregnelig i nedre del av primærkonstruksjon yttervegg og i randsone bjelkelag. Dette anbefales kontrollert og om nødvendig reparert hvis det skal skiftes noe utvendig kledning.

Denne passusen synes likevel å henspille på noe annet enn etasjeskillet/bærende konstruksjoner. I tillegg er den temmelig generell.

Flertallet har vært i adskillig tvil, men finner etter en samlet vurdering at det foreligger et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges avgjørende vekt på at den gjengse forbruker ut fra det samlede opplysningsbildet ikke kunne utlede en slik råteskade det her er tale om. Selv om det var gitt rikelige med risikoopplysninger for flere forhold ved denne boligen, gjaldt dette ikke etasjeskille/gulv mot grunn. Flertallet slutter seg således til sekretariatets overordnede betraktninger om underkommunikasjon i saken, slik disse fremgår av sitatet over.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Prisavslaget skal tilsvare en gjenoppretting av balansen i kontraktsforholdet. Det er fremsatt krav om kr 159 009, men dette dekker også utbedring av krypkjelleren (som ikke ble inspisert og også omtalt som en risikokonstruksjon) og avretting av gulv (som ble gitt TG 3). Det fremstår noe krevende å beregne prisavslag i saken basert på oppstillingen til M Takst, men flertallet er enig i foretakets subsidiære anførsel i klagesvaret om at det samlet sett synes naturlig med et fradrag på om lag 50 % dersom det først anses å foreligge mangel. I dette ligger også et fradrag for forlenget levetid/standardheving for de nye komponentene. Flertallet finner etter dette at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 80 000. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde skal trekkes fra prisavslaget.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at det ble gitt tilstrekkelige og konkrete risikoopplysninger om det avdekkede forholdet, slik at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det vises til at boligen på kjøpstidspunktet var over 100 år gammel og at det var gitt opplysninger om at boligen hadde krypkjeller som ikke var undersøkt grunnet manglende atkomstmulighet. Takstmannen påpekte likevel den risiko en krypkjeller representerer med tanke på fukt og råteskader. Videre var det opplyst om fukt i et hjørne i kjeller under kjøkken og både drenering og rom under terreng var gitt TG 2.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at risikoen for at bærende konstruksjon var gjennområtten og at det måtte utføres omfattende og akutte tiltak etter overtakelsen skulle vært

gjenspeilet langt tydeligere i tilstandsrapporten, jf. forskrift til avhendingslova § 1-4.

Mindretallet vil påpeke at takstmannen i henhold til kravene til hva en teknisk tilstandsanalyse skal inneholde i NS 3600 A.1 pkt. 11 kun skal sjekke etasjeskiller og gulv for skjevheter. NS 3600 A.1 pkt. 11 sier at dersom skjevhetene er større enn 30 mm skal det settes TG 3. Det skal ikke gjøres destruktive inngrep.

Takstmannen har i dette tilfellet ved å kommentere skjevheter i etasjeskillet gjort undersøkelser og vurdering i tråd med standarden og må derfor sies å ha formidlet sine vurderinger på en tydelig og forbrukervennlig måte i henhold til forskriftens § 1-4.

Hensett til de gitte opplysningene, måtte kjøper forvente å finne at det kunne avdekkes fukt og råteskader ved inngrep i konstruksjonen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).