

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-555

2.6.2025

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

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

Takvinduer – balkongdører – radon – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1996 ble solgt "som den er" for kr 7,475 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.19. I tilstandsrapporten ble vinduer, dører og renner/beslag gitt TG 2 grunnet alder/utidsmessighet. I egenerklæringen svarte selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter, og opplyste at det var foretatt utskiftning og tetting av ramme rundt takvindu. I tilstandsrapporten var det opplyst at det var foretatt radonmåling i boligen, og at resultatet var under maksgrense. I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om det var foretatt radonmåling, men opplyste at det var lagt radondrenering. Tre år etter overtakelsen reklamerte kjøper over råte og lekkasje fra tak/vinduer/dører, samt forhøyede radonverdier. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at flere av de berørte bygningsdelene var gitt TG 2 og at det var påregnelig med kostnader. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 307 021, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved takvinduer/tak, balkongdører, og radon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1996.

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

flott enebolig med spesielt god beliggenhet

(...) Standard

Flott bolig med praktisk planløsning, mye vinduer som gir masser av lys. Påkostet senere år med nytt kjøkken og diverse malingsarbeider mv. Boligen er godt vedlikeholdt. På gulvene er det furugulv, parketter, fliser og betong. Vegger har fliser, paneler og malte flater. Malt panel i himlinger. Terrasse ut fra stuen er innglasset i 2018. Kjøkkenet er påkostet ca kr. 700.000,- siste år.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig oppført i 1996. Nytt kjøkken 2017. For øvrig innvendig overflateoppusset. Mindre avvik registrert, men i hovedsak et pent brukt og godt vedlikeholdt hus. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen – ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Vinduer og dører ble gitt TG 2, og det ble opplyst om vinduer og ytterdører fra byggeår med vanlig bruksslitasje. Tilstandsgrad var satt grunnet alder/utidsmessighet. Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1. Det ble opplyst at tilgjengelig del av kaldtloft virket tørt og var greit ventilert. Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2. Takstmannen opplyste følgende om radon:

Det er foretatt radonmåling i boligen. Resultat var under maksgrense iht. rekvirent. Målerapport ikke forevist.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1996. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

(..) Utskiftning og tetting av ramme rundt takvindu.

Selger krysset "Nei" på spørsmål om det var foretatt radonmåling, og opplyste:

Det er lagt Radondrenering under huset innefor ringmur

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,475 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.19, og overtatt av kjøper den 15.9.19.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av råte i vinduer (24.9.22), råte i undertaket (18.5.23), manglende tetting rundt takvindu på badet (13.6.23) og høye radonverdier (15.6.23).

Kjøper rekvirerte takstfirma B. for nærmere vurdering av råteskader og lekkasjer, og det ble utarbeidet en rapport datert 30.8.23.

I oktober/november 2023 ble det avdekket et nytt lekkasjepunkt i mønet på huset, samt at luftingen fra kloakken gikk direkte opp på loftet hvilket medførte svertesopp i taket på loftet.

De enkelte forholdene behandles i det følgende hver for seg:

1. Takvinduer/fuktinntrengning + balkongdører

I reklamasjonsrapporten fra takstfirma B. fremgikk:

Vinduer i tak/lekkasje

Det er pågående vanninntrengning i underkant av takvindu på badet. Årsak til vanninntrengningen ser ut til på være utetthet i overgang mellom undertak, og takvindu. Skadebildet tilsier at vanninntrengningen har foregått over mange år. Det er også opplyst i egenerklæringsskjema at det har vært lekkasje ved takvindu. Lekkasjen forstås i egenerklæring som utbedret. Skadene var godt synlig ved undertegnede befaring. Fullstendig omfang av skadene er ukjent, men antas å være begrenset til området mellom vindu, og takraft.

Det er benyttet plastbelagte isolasjonsmatten på kneloftet som er et uegnet produkt brukt på kald side i en konstruksjon. Feil bruk av plastbelagte isolasjonsmatten vil føre til kondens og disse bør fjernes og erstattes med egnet materiale.

Takvindu på soverommet har råteskader, og er i vesentlig dårligere tilstand enn TG2 som er satt som tilstandsgrad på vinduene. Vinduet må skiftes ut.

Det er fuktskade i himling på kjøkken som følge av vanninntrengning over.

Det må gjøres tiltak for å stanse pågående vanninntrengning snarest.

(...)

Balkongdører

Husets balkongdører fremstår svært slitt, og er ikke helt tette, slik at vann trenger inn igjennom sammenføyninger og oppfukter treverket. Fuktig treverk fører til oppsprekking og avflassing av maling på innsiden av dørene. Dørene bærer preg av å ha hatt et vedlikeholdsetterslep, og har derfor fått sterk slitasje i overflater, og sammenføyninger.

Dørene er malt av nåværende eier forrige sesong og vil kunne fungere noe lenger, men dørene anbefales skiftet ut på sikt. Dørene er gitt TG2 i tilstandsrapporten. TG fremstår slik undertegnede ser det korrekt satt, men slitasje og vedlikeholdsetterslep er ikke kommentert i tilstandsrapport.

Kostnadene for tiltak knyttet til vinduer i tak/lekkasje ble i rapporten estimert til kr 250 000. Kostnadene for utskiftning av (3 stk) balkongsdører ble i rapporten estimert til kr 87 500. Ifølge kjøper ville utbedringskostnadene i dag, i henhold til SSBs byggekostnadkalkulator utgjort kr 92 547.

Kjøper igangsatte utbedring av vinduer/tak og lekkasjer grunnet fare for ytterligere skadeutvikling. Kostnadene utgjorde kr 173 475, ifølge faktura for tetting av tak og skifte av takvinduer fra C. og faktura for bytte av blikk rundt takvinduer fra RB. Kjøper har opplyst at de fikk selve vinduene uten å måtte betale for disse, fordi håndverker hadde bestilt feil vindu. Kjøper har imidlertid fremlagt pristilbud på de buede takvinduene på kr 48 400.

Bygningsforsikringen i Gjensidige dekket følgeskadene som følge av vanninntrengningen. De totale kostnadene som ble dekket av forsikringen endte på kr 47 280. Kjøper måtte betale en egenandel på kr 6 000. Balkongdørene var ikke utbedret.

2. Radon

Kjøper innhentet radonmålinger og rapport fra firma R. av 15.6.23. Av rapporten fremkom det at verdiene i TV-stuen ble målt til " $700 \pm 90 \text{ Bq/m}^3$ " og i soverom til " $77 \pm 12 \text{ Bq/m}^3$ ". Radon ble utbedret i tråd med anbefalte tiltak som fremkom av tilbud fra RØ AS, og kostnadene kom på kr 35 000 for etablering av radonsug.

Kjøper har opplyst at de har bedt om oversendelse av radonmåling foretatt i selgers eiertid.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Hva gjelder Radon har selger forklart at han ikke er kjent med forhøyde verdier av radon i boligen. Han har forklart at før eiendommen ble bygget i 1996 var det foretatt radonmålinger i (...) og selger bestemte seg for å legge radon drenering under huset ettersom han var geolog. Han opplyser at (Firma LH) utførte dette arbeidet og de foretok en måling som han ikke husker når ble foretatt som ikke ga tiltaksverdier. Selger opplyser at det aldri har vært en sak med dem så lenge de har eid boligen og at forholdene i undergrunnen kan ha endret seg med tid.

Kjøper har laget en oppstilling av samtlige kostnader og tiltak.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste bl.a. til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann, og at det samlet sett forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 307 021, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-19, når det gjaldt fuktninntrengning fra vinduer i tak, balkongdører og radon. Foretaket har videre anført at det ikke var gitt manglende eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det heller ikke var avdekket en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at en betydelig del av kjøpers krav knyttet seg til påregnelige vedlikeholdsarbeider for bygningsdeler som fikk TG 2 (bl.a. utskiftning av balkongdører, skifte av takvinduer og blikk rundt takvinduer mv.).

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har for vurderingene etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 kommet til samme resultat som sekretariatet, nemlig at det ikke er grunnlag for mangel grunnet opplysningssvikt fra selger. Sekretariatets begrunnelse tiltres fullt ut.

Foranlediget av ny anførsel i kjøpers nemndsansmodning, finner nemnda at det heller ikke foreligger tilstrekkelig faktiske bevis for takstansvar etter avhl. § 3-7. Tilstandsrapporten ble

utarbeidet før reglene om en «Tryggere bolighandel» og nye regler for takstmenn i avhendingslova trådte i kraft 1.1.22, og det kan ikke ses å være sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmannens side.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Kjøper har vist til at de samlede kostnadene for å utbedre utgjør kr 402 701, dvs. 5,39 % av boligens kjøpesum. Kostnadene omfatter arbeid med skifte av to takvinduer og tetting tak, bytte av blikk rundt takvinduer, bytte av 3 balkongdører og etablering av radonsug. Videre er det i beløpet medtatt kostnader dekket av bygningsforsikring, egenandel og selve takvinduene som kjøper slapp å betale for. Spørsmålet vil videre være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. I forhold til den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Dette vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig.

Det er her tale om en bolig oppført i 1996, og hvor de aktuelle bygningsdelene i hovedsak var fra byggeåret. Takvinduer og dører var dermed 23 år gamle ved salget, og 27 år gamle da lekkasje/skade ble avdekket. I tilstandsrapporten ble normal tid før utskiftning av vindu og ytterdører opplyst å være 20-60 år. Takstmannen ga både vinduer og dører TG 2 grunnet alder/utidsmessighet. Renner, nedløp og beslag (normal tid for utskiftning 25-35 år) ble også gitt TG 2 grunnet alder.

Forekomst av radon er ikke uvanlig i Norge, og nemnda har uttalt at forhøyede radonverdier i seg selv ikke utgjør et vesentlig avvik. Det må foretas en konkret helhetsvurdering, bl.a. ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget, boligens alder og de påviste måleverdiene. Se til sml. nemndas drøftelse i FinKN 2024-223. Vi forstår det slik at måleverdiene i stuen ble registrert til $700 \pm 90 \text{ Bq/m}^3$ i måleperioden. Radonverdiene ligger dermed et godt stykke unna de verdiene som ble målt i eksempelvis FinKN 2023-550 der nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel.

Vi forstår det slik at forholdet nå er utbedret, og at kostnadene er relativt begrensede (kr 35 000).

Sekretariatet har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet har bl.a. lagt vekt på at den største delen av kjøpers krav knytter seg til utskiftning av bygningsdeler som det uansett var påregnelig å skifte ut grunnet alder og tilstandsgrad.

Dersom de påregnelige kostnadene trekkes ut, er ikke de resterende utbedringskostnadene tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik sett hen til den veiledende terskelen fastsatt av Høyesterett.

Nemnda kan etter en samlet vurdering også tiltre dette. Nemnda finner grunn til å bemerke at nødvendige utbedringskostnader trolig er noe lavere enn det sekretariatet har lagt til grunn under det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Nemnda kan bl.a. ikke se at det er sannsynliggjort slike feil ved balkongdørene at full utskiftning til kr 92 547 er nødvendig. Det vises til her til takstfirma B. rapport av 30.8.23, som legger til grunn at dørene kun har mindre slitasje:

Balkongdørene fremstår slitt av elde vær, og vind, men har blitt malt opp av ny eier. Alle dørene har noe oppsprekking og er tydelig værslitt struktur i treverket. Dørene er ikke helt tette i sammenføyningene slik at vann trenger inn i sammenføyningene på døren. Dette gjør at maling flasser av, og spekker opp.

Nemnda anser dog dette ikke avgjørende all den tid nemnda uansett er enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det foreligger derfor heller ikke mangel etter denne bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).