

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-583

4.6.2025

Protector Forsikring ASA

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

Skade i etasjeskiller/vanninnsig – utmåling av prisavslag – (tidl.) avhl. § 4-12.

Et våningshus fra begynnelsen av 1800-tallet, pusset opp/renovert i 2009, ble solgt «som den er» for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.17. I salgsprospektet var det opplyst om at det meste av boligen var «i meget god stand». I selgers egenerklæring var det opplyst at det var utført faglært arbeid på bl.a. boligens drenering og tak. Det ble likevel gitt en rekke risikoopplysninger om bl.a. mugg og skadedyr. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over bl.a. vanninnsig i kjeller, avvik ved tak og knust tak over inngangsparti. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel, og partene inngikk forlik som fullt og endelig oppgjør i saken i 2019. I 2022 reklamerte kjøper over vanninnsig ved boligens hovedinngangsparti, og ned i kjelleren, samt skader i etasjeskiller. Foretaket avsto først kjøpers krav under henvisning til det inngåtte forliket, men har senere erkjent mangelsansvar. Partene ble imidlertid ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 275 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av skader i etasjeskiller grunnet utettheter i overgangen kledning/skiferplattning ved inngangsparti, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder våningshuset på et småbruk i Agder, antatt oppført på begynnelsen av 1800-tallet og pusset opp/renovert i 2009.

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

Idyllisk beliggende småbruk med vid utsikt over området. Sol fra formiddag til kvelden. Det er ca 14 km til (...) Det er driftsbygning og sauefjøs på eiendommen, samt jaktrettigheter. Boligen er innholdsrik og renovert i 2009 og det meste av boligen er i meget god stand.

(...)

INNHold

(...) Kjeller: Uinnredet kjellerrom med bakerovn og potetkjeller. (...)

(...)

BYGGEMÅTE

Bygningens eldste del står på kjellermurer av naturstein. Det er enkelte partier med mur av betong. Tilbygget mot nord vest står på murer av leca blokker. Kjelleren har støpt gulv. (...)

I egenerklæringsskjemaet sto det at selger kjøpte eiendommen ved årsskiftet 2007/2008, og at selger hadde bodd i boligen i 5 år, men ikke i løpet av de siste 12 månedene. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

3. Kjenner du til er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Svar: Ja.

Kommentar: Det var dreneringsfukt i kjelleren og det var dermed lagt plastisolering langs veggene på utsiden av huset for å hindre det (gravd ned).

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktinnsig siste 10 år?

Svar: Ja

Kommentar: Langs veggene på utsiden av huset. Det ble også gravd ned langs sidene for å legge plast inntil grunnmuren.

3.2 Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

Svar: Ja

Hva, hvem, når: Byggefirma L, 2008

3.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: Nei

(...)

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

Svar: Ja

Kommentar: Det har vært observert sopp i gulvet på badet nede og under kjøkkenvasken. Bjelkene ble tatt ut og erstattet. Også på øverste loft er det sopp enkelte steder. Mus er observert i begynnelsen av året.

6. Kjenner du til om der/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Svar: Ja

Kommentar: Ved overtakelse var det lekkasje inn hoveddøren. Dør, gulv, underlag og bjelke ble byttet ut.

6.1. Kjenner du til om det utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år?

Svar: Ja

Kommentar: Nye omslag rundt pipene, nye takrenner, senest i forfjor høst (nye takrenner).

6.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

Svar: Ja

Hva, hvem, når: Byggefirma L 2008 og blikkenslager T 2015.

6.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: Nei

(...)

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

Svar: Det ble ved kjøp observert mus og maur. Disse forsvant raskt ved å installere ultralyd/lydreppelenter i 2 etasjer. Det er noen soppflekker på noen bjelker under taket i 3. etasje. Snekkere har sagt bjelkene er stabile. Kjellergulvet har et lite hull i gangen inn i vanntanken (har ingen betydning for vanntank), 4,5 m. unna. Tidligere potetkjeller i kjelleren. Kan være mugg der pga. poteter.

Selger har forklart at kjøper hadde vært forpakter på gården i over 30 år, og at kjøper hadde mye bedre kjennskap til huset på gården enn selger.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.17, og overtatt av kjøper den 27.3.18.

Foretaket har forklart at kjøper reklamerte over følgende forhold den 4.10.18:

Det er avdekket vanninnsig i kjeller, samt mangler ved hovedtak og knust tak over inngangsparti.

Kjøper la frem en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann P den 29.10.18:

SKADEÅRSÅK

Vann innsig/Drenering/ isolasjon:

Det er gravd hull ned på alle husets vegger av eier utv ca 40-50 cm ned uten og avdekke noe grunnmursplast
På vegg med kjellerdør er det synlig grunnmursplast på vegg, men denne er ufagmessig montert og har lite hensikt (...)

(...)

BESKRIVELSE AV BYGNINGSDEL TILKNYTTET SKADE

Betong kjeller vegger (må tørkes) (...)

(...)

SKADEFORLØP

Vanninnsig i kjeller:

I forbindelse med nedbør har det kommet vann inn i kjeller Det er tydelige spor etter vann som har vært inne i kjeller både på betongvegger og betong gulv

Ingen følgeskader utover dette, da det er uinnredet (...)

(...)

TILTAK- OG REPARASJONS BESKRIVELSE

Vanninnsig/drenering:

Det må etableres drenering og legges grunnmursplast rundt hele bolig. dette for og sikre bolig for vanninntrengninger og det anbefales og bygge terreng slik at det er fall ut fra boligens yttervegger.

Drenering generelt har en forventet levetid på 20-60 år, og ansees som svekket etter ca 40 år (...)

Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 275 391 inkl. mva. Utvendige drengarbeider var den klart største kostnadsposten med estimert kostnad på kr 239 250 inkl. mva.

Det ble inngått et forlik i 2019 mot en utbetaling fra foretaket på kr 165 000. I foretakets tilbudsbrief fremgikk at "det tilbys kr 165 000 som fullt og endelig oppgjør i saken".

I desember 2022 oppdaget kjøper vanninnsig i kjelleren, like ved hovedinngangspartiet på boligens forside/langside mot sydvest. Kjøper fjernet et skap som sto i et hjørne inntil grunnmuren av naturstein, og så at det kom sand inn i kjelleren i dette området. Det var sopp på baksiden av skapet, og ved fjerning av en tynn himlingsplate kunne det ses fukt og råteskader i det overliggende trepanelet på undersiden av bjelkelaget. Etasjeskillet var skadet i et område på ca. 1,2 meter langsmed grunnmuren, og ca. 2 meter innover i boligen.

Takstmann T ble engasjert for befaring av boligen, og det ble fremlagt bilder av skaden. Takstmann T mente at skadebildet tilsa at årsaken til råteskadene var inntrenging av vann ved overgangen mellom den skifterbelagte plattingen og ytterkledningen, grunnet svak eller manglende tetting. Han bemerket at det var naturlig å anta at denne overgangen skulle vært ivaretatt i forbindelse med at kledningen ble skiftet i selgers eiertid. Sanden i kjellerhjørnet hadde kommet inn med vanninnsiget. Takstmann T kunne ikke se tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren, men bemerket at han ikke hadde foretatt oppgraving. Videre bemerket takstmann T at det i egenerklæringskjemaets pkt. 6 hadde stått at "dør, gulv, underlag og bjelker ble byttet ut". Han mente at bilder viste at dette ikke stemte.

Selger har bestridt denne påstanden i kommentar datert 14.4.23:

Punkt 6 omhandler hovedinngangsdøren på fremsiden av hovedhuset. I 2008, når jeg overtok eiendommen, engasjerte jeg snekkerfirma Ø, ved snekker L (som i 2016 startet byggefirma L) for å utbedre huset.

Ved befaring i 2008 ble det oppdaget råte ved hovedinngangsdøren som hadde oppstått på grunn av vannlekkasje (se bilde). Dør, gulv, bjelker og underlag måtte byttes ut (se arbeidsbeskrivelse vedlagt). Fra 2008 til jeg flyttet ut i 2017, har jeg ikke sett lekkasje i dette området.

Vedlagt er også bilder av inngangspartiet før og etter oppdraget er utført. Overbygg over hovedinngang ble også utført samtidig.

Det omtalte pristilbudet med arbeidsbeskrivelse fra snekkerfirma Ø datert 7.4.08 ble lagt frem, og viste bl.a. at arbeidene omfattet reparasjon av råte i gulv/bjelkelag ved inngangsparti.

Takstmann T estimerte kostnadene ved utvendige fuktsikringstiltak og utbedring av skader i etasjeskillet til mellom kr 150 000 og kr 200 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet senere et pristilbud på kr 275 000 inkl. mva. fra takstmann W. Kjøper innhentet senere en arbeidsbeskrivelse fra takstmann W i e-post datert 5.3.25:

Prisen som er gitt fra meg er å demontere trapp i gang rive gulv og bjelkelag i gang/ hall. Monter nye gulvbjelker og legge nytt gulv. Bjelkelag bli isolert og panelt på undersiden i kjelleren. Den gamle trappen blir brukt om igjen. Sjøppel/ rivnings avfall etter tømmerarbeid er ikke med i prisen.

I et følgeskriv datert 7.3.25 påpekte kjøper at arbeidene skissert av takstmann W altså ikke gjaldt utvendige arbeider, som f.eks. oppgraving og drenering.

Kjøper fremla senere en e-post fra takstmann T av 27.3.25:

Takstmann W forklarte i vår telefonsamtale 05.03.25 at det var behov for å demontere og remontere trappen i forbindelse med reparasjon/utskifting av det bærende bjelkelaget. Dette for å få en fornuftig adkomst til utbedringsarbeidet, siden trappen hviler på gulvet/bjelkelaget.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at vanninntrengingen som ble oppdaget i 2018 og i 2022 var på forskjellige steder, og at det nye forholdet derfor ikke var omfattet av forliksavtalen fra 2019.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 275 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at forhold som gjaldt dreneringen var endelig forlikt ved forliksavtalen fra 2019, at kravet uansett var tapt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet ikke var omfattet av det tidligere inngåtte forliket, og at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget måtte settes høyere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum knyttet til skader i etasjeskillet ved inngangspartiet etter vanninnsig, og at kjøper har krav på prisavslag på kr 100 000. Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering, og nemnda legger uten videre til grunn at det foreligger en mangel. Det er imidlertid uenighet om

utmåling av prisavslaget, da kjøper krever prisavslag med kr 275 000.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Som nevnt, mener vi at det er utbedringen av skadene i etasjeskillet og utettheten i overgangen skiferplattning/ytterkledning som kjøper kan kreve prisavslag for. Vi kan helt klart ikke bygge på pristilbudet og arbeidsbeskrivelsen fra takstmann W, og siden heller ikke takstmann T har beskrevet hvor store kostnader som knytter seg til innvendige arbeider, er vi i stor grad henvist til skjønn når prisavslaget skal fastsettes.

Ved den skjønnsmessige vurderingen har vi tatt i betraktning at det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse. Utbedringskostnadene og omfanget av nødvendige utbedringsarbeider er utilfredsstillende dokumentert fra kjøpers side, og kjøper må følgelig ha risikoen for at det eventuelt kan vise seg at utbedringskostnadene er høyere enn det vi har antatt. For øvrig vil vi bemerke at arbeidsarbeidene – en lokal utbedring av skader i konstruksjoner som skulle være skiftet i nyere tid – ikke er av slik art at disse begrunner et nevneverdig fradrag for alder eller standardheving.

Vi har til slutt kommet til at prisavslaget i saken passende kan settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse. Kjøper har i klagen til nemnda blant annet fremlagt en e-post av 27.3.25 fra takstmann T, som gjengir samtale med takstmann W hvor han har opplyst at «det var behov for å demontere og montere trappen i forbindelse med reparasjon/utskifting av det bærende bjelkelaget». Slik nemnda ser det, gir ikke kjøpers anførsler i nemndsansmodningen eller nevnte e-post grunnlag for å fravike sekretariatets utmåling av prisavslaget i denne saken.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 100 000, slik foretaket har erkjent. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).