

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-732

1.7.2025

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

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

Eldre bolig – flere forhold – fukt- og råteskader – stokkmaur – borebiller – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig opplyst oppført i 1942/43 ble solgt for kr 1,06 mill. i oktober 2023. Det ble ved salget bl.a. opplyst at boligen ble renoverert i 1970, og at bad/WC og veranda ble renoverert i 2013. Det ble også opplyst at boligen hadde en «litt enkel standard i forhold til dagens krav». Boligen ble solgt ved fullmektig, men fullmektigen opplyste å ha kjennskap til boligen, og ga en rekke opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Kjøper oppdaget etter overtakelsen stokkmaur i boligen. Kjøper påberopte seg også at angrep/skader fra stripet borebille, råteskader, avvik ved bad, ventilasjon og avvik ved pipe utgjorde mangler etter avhendingslova. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens opplyste tilstand ved salget, og avviste også at det forelå opplysningssvikt. Nemnda kom til at fukt- og råteskader og skadedyr utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 756 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1942/1943. Kjøper har påberopt seg at følgende forhold utgjør mangler etter avhendingslova:

1. Konstruksjonsfeil/bygningsfeil som har ført til fukt- og råteskade
2. Stokkmaur
3. Borebille
4. Avvik ved bad
5. Avvik ved ventilasjonsrør
6. Avvik ved pipe

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

Boligen er oppført i 1943 og har blitt oppgradert siden den gang. Her er byttet tak, renoverert bad/ wc og ny veranda i 2013.

Sjarmerende enebolig som fremstår som godt vedlikeholdt, men har litt enkel standard i forhold til dagens krav. Det er bygd ny veranda, og bad/ wc er renoverert i seinere tid.

(...)

Boligen ble renoverert i 1970

Det fremgikk videre bl.a. at boligen hadde en oljekamin i stuen og ellers elektrisk oppvarming.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at det var salg ved fullmakt, men at fullmektigen hadde kjennskap til boligen. Det fremgikk at selger kjøpte boligen i 2002, og at den var brukt som fritidsbolig. Selger opplyste videre om nytt bad i 2013, utført av faglærte. Selger ga ingen konkrete risikoopplysninger om råte, stokkmaur og/eller borebiller i egenerklæringsskjemaet, utover at det på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende ble svart «Nei», men selger beskrev «Normal for eldre hus».

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om standard, vedlikehold og moderniseringer:

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013 Modernisering Oppgradering/fornyng av bad.

2013 Modernisering Ny veranda/terrasse.

Boligens veggkonstruksjon og balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Det ble bl.a. opplyst at to fasader var kledd på nytt, men at det var mangelfull lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det måtte beregnes en del vedlikehold på kledning med enkelte utskiftninger på noe sikt.

Når det gjaldt andre utvendige bygningsdeler ble takteking, nedløp og beslag, dører og drenering gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Takkonstruksjon/loft og noen vinduer ble gitt lys TG 2. Noen vinduer, balkongdør og utvendige trapper ble gitt TG 1.

Innvendige bygningsdeler slik som etasjeskille/gulv mot grunn og pipe og ildsted ble gitt lys TG 2. Boligens krypkjeller ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

[Bilde] En del muggperler i stubbloftet.

[Bilde] Noe innsig av fuktighet må forventes i slike rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Ringmur står direkte på et skråfjell som gjør at det alltid vil bli noe innsig av fuktighet i slike rom.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Bør settes inn flere ventiler i ringmur som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig. På generelt grunnlag anbefales det å ikke lagre organiske materialer i slike rom.

Overflater vegger og himling på boligens bad ble gitt TG 1. Gulvet ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk bl.a. at gulvbelegget hadde løsnet og at gulvet ikke hadde fall mot og rundt sluk. Ventilasjon på badet ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at det var en elektrisk styrt vifte i himlingen.

Boligens uthus ble beskrevet slik i tilstandsrapporten:

Byggeår: 1942

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere under enkel beskrivelse.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en ringmur som har sprekker.
- Eldre kledning med noe skader.
- Eldre slitt taktekking med tilhørende deler og noe råteskader på undertaket
- Nyere utvendig trapp er funnet i orden.
- Ellers må en god del vedlikehold beregnes på denne bygningen med en del oppgraderinger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Boligen ble etter det opplyste solgt for kr 1,06 mill. i oktober 2023.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen stokkmaur i boligen. Kjøper har også påberopt seg angrep/skader fra stripet borepille, råteskader, avvik ved bad, ventilasjon og avvik ved pipe.

Kjøper har fremlagt en rekke bilder og forklaringer tilknyttet de påberopte manglene.

Det ble videre fremlagt følgende rapporter:

22.3.24: Skadedyrsbesiktigelse fra firmaet R. (stokkmaur)

15.5.24: Skaderapport fra firmaet Takst S. AS (råteskader, stokkmaur)

19.6.24: Skadedyrsbesiktigelse fra firmaet R. (stripete borebiller)

19.9.24: Protokoll og sluttrapport fra firmaet R. (stokkmaur)

Kjøper har fremlagt oversikt over utbedringskostnader. Det ble også fremlagt e-post av 21.12.24 fra T. Bygg AS, hvor det bl.a. ble gitt et kostnadsoverslag på kr 712 738 inkl. mva. Det ble også fremlagt faktura av 14.10.24 fra T. Bygg AS på kr 19 250 inkl. mva.

Kjøper har anført at de avdekkede forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at både selger og takstmann har gitt mangelfulle opplysninger i saken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 756 000, inkludert kjøpers administrasjonskostnader.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder og risikopplysningene som ble gitt før salget. Foretaket har videre bl.a. vist til at boligen ble solgt ved fullmektig, og at flere av forholdene ble avdekket etter nærmere undersøkelser fra fagkyndige. Foretaket har videre avvist at det foreligger opplysningssvikt hos selger og takstmann, og har bl.a. vist til at takstmann ikke har handlet grovt uaktsomt, og at eventuelle manglende opplysninger uansett ikke ville virket inn på kjøpsavtalen. Subsidiært har foretaket vist til at det ved en eventuell utmåling måtte gjøres et betydelig fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at fukt- og råteskader, stokkmaur og borebiller utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, men at avvik ved bad, ventilasjonsrør og pipe ikke

utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Slik saken var dokumentert, fant ikke sekretariatet grunnlag for å utmåle prisavslag.

Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering fremlagt et revidert kostnadsoverslag fra T. Bygg AS, samt uttalelser fra T. Bygg AS om pipe, rørgjennomføring bad, avvik ved ventilasjonsrør og gulvbelegg på bad, og tilsynsrapport fra brannvesenet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til konstruksjonsfeil som har ført til fukt- og råteskader på hovedhuset (ikke annekset), samt skader etter stokkmaur og borebiller.

Hva gjelder fukt- og råteskadene, fremholdt sekretariatet:

Sett hen til at angitt årsak til råteskadene var utette overganger rundt vindu og dører samt ytterhjørne og innfesting av terrassen blir spørsmålet om råteskadene var påregnelig for kjøper på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen.

Boligens alder og risikoopplysninger bl.a. om ingen eller liten lufting i kledningen, også på nyere fasader, sammenholdt med opplyst vedlikeholdsbehov, trekker i retning av at forholdet var påregnelig for kjøper. På den andre siden, fremstår det som at området med største skader iht. den fremlagte skaderapporten er siden av boligen hvor balkongdør og vindu ble gitt TG 1. Det ble ved salget opplyst at to sider av fasaden var fra nyere tid, og veggkonstruksjon ble gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten, en tilstandsgrad som varsler om vesentlige avvik, men også om at umiddelbare tiltak ikke er nødvendig. Slik vi oppfatter skaderapporten og rapportene tilknyttet stokkmaur, var det nødvendig med umiddelbare tiltak grunnet forhold som var til stede forut for overtakelsen. Slik vi oppfatter det, var ikke de bygningsfeilene tilknyttet veggkonstruksjonen som ble fremhevet i tilstandsrapporten de samme som det vises til i skaderapporten.

Vi har vært noe i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til at råteskadene i veggkonstruksjonen på boligen utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon på dette punktet. Det er ikke fremkommet noe i den etterfølgende korrespondansen med partene som gir grunnlag for en annen vurdering. Når det gjelder råteskader på annekset, kan ikke nemnda se at disse var upåregnelige for kjøper. Det ble gitt en rekke risikoopplysninger om bygningen før salget, også konkret om råteskader. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger mangelsansvar etter bestemmelsene om opplysningssvikt her, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Som det fremgår innledningsvis, er nemnda enig i at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet skader etter stokkmaur. Slik saken er opplyst, finner nemnda at det er sannsynliggjort at det var stokkmaur i boligen før kjøper overtok. Selv om det ble gitt til dels omfattende risikoopplysninger om boligen før salget, samt at boligens alder og synlige tilstand trekker i retning av at kjøper måtte være forberedt på at det kunne være noe skjulte skader i konstruksjonen, kan nemnda likevel ikke se at det var påregnelig med et pågående og langvarig angrep fra stokkmaur. Det samme gjelder skader etter borebiller. Det fremgår blant annet av skaderapport av 15.5.24 fra Takst S. AS at det i krypkjelleren er oppdaget aktivitet fra stripet borebille i store deler av bjelkelaget mellom krypkjeller og bolig. Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse av mangelsspørsmålet på dette punktet, hvor det heter:

Vi har vært noe i tvil om forholdet var upåregnelig for kjøper eller ikke, spesielt sett i lys av at krypkjeller ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, med konkrete risikoopplysninger om manglende ventilering, muggperler og fuktinnsig. I skadedyrsbesiktigelse av 19.06.2024 fra firmaet R. beskrives det bl.a. at «Grov/krypkjeller er for det meste angrepet av flyvehull hvor du enn ser. Ett tydelig og stort omfang av aktivitet sim har pågått i åresvis, da forhold i krypkjeller har mest sannsynlig vært uendret siden bygge år 1942.» Slik vi leser rapporten, beskrives det der skader fra borebiller flere steder i treverket i krypkjelleren. Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Slik saken er opplyst for nemnda, kan den imidlertid ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til avvik ved bad, ventilasjonsrør og pipe. Det vises til sekretariatets vurdering av disse mangelsforholdene, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning med supplerende vedlegg, som gir grunnlag for en annen vurdering på disse punktene.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av manglene knyttet til fukt- og råteskader på hovedhuset, samt skadene etter stokkmaur og borebiller, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag på kr 377 151 med tillegg av merverdiavgift og utgifter til fagkyndig rapport på kr 15 400 med tillegg av merverdiavgift.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende slik saken er opplyst, men legger oppstillingen fra T. Bygg AS til grunn. Det er videre på det rene at det ved utmålingen må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid for flere av bygningsdelene sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 170 000 inkl. mva. Beløpet inkluderer kostnader til fagkyndig rapport. Det er ved utmålingen også gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda tar ikke til følge kjøpers krav om erstatning/kompensasjon for egne administrasjonskostnader. Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til egenarbeid i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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