

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-779

8.7.2025

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

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

52 år gammel fritidsbolig – uferdig arbeid på kryploft – TG 1 – avhl. § 3-2.

En fritidsbolig oppført i 1970, med et tilbygg fra 2013, ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.22. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen gitt TG 1, og det fremgikk bl.a. at det ikke var mulig å inspisere konstruksjonsoppbyggingen. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at arbeid tilknyttet isolering og tetting med plast av kryploftet var halvferdig. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det på oppføringstidspunktet ikke gjaldt forskriftskrav for fritidsboliger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 4 000 (egenandel), samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved takkonstruksjon/kryploft, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Buskerud oppført i 1970, med et tilbygg fra 2013.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte fritidsboligen i 2002. Selger opplyste videre at dette var «en fritidsbolig/sommerhytte», og besvarte bl.a. følgende spørsmål:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt takpapp på hytte i 2016 i.f.m. tilbygg. Ny takpapp på anneks 2022. Ny terrasse i 2022

Selger opplyste videre om at en rekke arbeid var utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad, bl.a. på bad, yttertak og terrasse.

Det fremgikk under tilstandsrapportens punkt «Standard» at boligen var «godt vedlikeholdt med normal hyttestandard». Det fremgikk følgende om oppgraderinger:

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022: Montering av feieluke tilknyttet elementpipe. Ny takpapp/folie /takshingel på anneks. Revet gammel terrasse og bygget ny. El-kontroll av fritidsboligen av H AS.

2021: Montering av ny ytterdør.

2019: Utvendig panel ble beiset.

2018: Vann og kloakk ble innlagt. Ny kjøkkenventilator.

2013: Tilbygg til sommerhytte/fritidsbolig med to soverom og bad/vaskerom. Ny takpapp/folie /takshingel på yttertak.

2012: Etter vannlekkasje ble isolasjon i gulvkonstruksjon og gulvbord i kjøkken/stue byttet etter forsikringssak.

2002: Innlagt strøm.

Yttervegger og kledning ble gitt hhv. TG 1 og TG 2, og det ble opplyst at selve konstruksjonsoppbyggingen ikke lot seg kontrollere, men at kledningen på enkelte vegger var avsluttet for nært terreng, og enkelte steder ikke var kappet med dryppkant.

Takkonstruksjon og taktekking ble gitt TG 1:

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Panelt undertak. Luftespalter for konstruksjonen i gesimskasser.

Tilstandsvurdering: Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og observasjoner fra bakkeplan. TG 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takshingel.

Yttertaket er ifølge eier tekket om i 2013.

Tilstandsvurdering: TG 1

Fritidsboligen ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.22, og etter det opplyste overtatt av kjøper kort tid senere.

Kjøper oppdaget i overkant av ett år etter overtakelsen at arbeid tilknyttet isolering og tetting med plast av kryploftet var halvferdig, og fremsatte reklamasjon over forholdet 16.6.23.

Det ble fremlagt reklamasjonsrapport av 15.1.24 fra F Taksering AS, med opplyst befaringsdato 20.12.23. Det fremgikk innledningsvis bl.a. at:

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Under punkt om påberopte forhold, ble det vist til «Manglende isolasjon og dampsperre i himling». Under punktet om byggeår/referanseår, ble det oppgitt at opprinnelig del var fra 1970, og at referansenivå var Byggeforskrift 1969. Takstmann vurderte videre at tilstandsrapporten var mangelfull på flere områder. Det fremgikk også bl.a. følgende:

Beskrivelse av forhold/avvik fra fagmessig byggeskikk:

Kaldtloftet har områder der det mangler isolasjon. Det er flere uåpnede pakker med isolasjon på kaldtloftet, som sannsynlig var ment å bruke til isolering av loftet. Etter fjerning av delevegger i opprinnelig del har man ikke komplett manglende dampsperre i de felterne deleveggene stod. Det er også flere felter over opprinnelig himling som mangler dampsperre.

Konsekvens:

Isolasjon: Hytta vil være langt mer kostnadskreven å holde varm på vinterstid, da all varme vil stige rett opp på kaldtloftet og videre ut. Om sommeren vil hytta bli ukomfortabel varm, da et kaldtloft vil bli varmet opp av sola til opp mot 60-65°C. Denne varmen vil lettere smitte over i hytta der det mangler isolasjon.

Dampsperre: Varmluft vil trenge opp gjennom himlingen og bli nedkjølt på kaldtloftet om vinteren. Denne prosessen medfører at luften feller ut fuktigheten som vanndråper, og konstruksjonen vil kondens/fukt belastning som igjen vil føre til sopp/råteskader og svekket konstruksjonsstyrke.

Nødvendige utbedringer:

Etablere raftepapp ca. 40-50 cm opp fra vegglivet på delen av opprinnelig hytte som ikke er tilbygget inntil. Fjerne isolasjon som blokkerer luftespalte mellom tilbygget del og opprinnelig del. Samtidig vil man få verifisert om luftespalten eksisterer i taket på tilbygget del. Himlingen i opprinnelig del må rives, og det må etableres ny dampsperre fra undersiden. Ny panel monteres i himlingen. Taklister må omfattes av dette arbeidet. Isolasjon må kompletteres. Isolasjon som mangler ligger på loftet i uåpnede pakker.

Utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr 170 556 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke hadde kjennskap til forholdene det var reklamert over.

Kjøper har anført at det påberopte forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har bl.a. vist til at det foreligger et avvik fra det avtalte. Kjøper har videre bl.a. vist til at takkonstruksjonen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, at fritidsboligen ble markedsført som godt vedlikeholdt, og at det ikke var gitt noen risikoopplysninger som tilsa at det skulle foreligge mangler ved isolasjonsarbeider og dampsperre, noe som gjorde det avdekkede forholdet upåregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 180 000, krav om erstatning for egenandel ved juridisk bistand på kr 4 000 samt forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til fritidsboligens alder, risikoopplysninger som ble gitt ved salget samt at kravene i byggeforskrift av 1969 ikke gjaldt ved oppføring av fritidsbolig i 1970.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet manglende dampsperre og isolasjon i himlingen på fritidsboligen, som er oppført i 1970. Det er også et tilbygg oppført i 2013, men nemnda forstår det slik at mangelsforholdet i all hovedsak er tilknyttet den opprinnelige delen av fritidsboligen.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for mangelsansvar etter avhl. § 3-1 ut fra de foreliggende opplysningene.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2:

Fritidsboligen i denne saken er imidlertid etter vår vurdering å anse som en eldre fritidsbolig i forarbeidenes forstand. Dette innebærer som nevnt over at kjøper måtte forvente utbedringsbehov ut over det som var direkte kommunisert i tilstandsrapporten og øvrig salgsdokumentasjon. Uavhengig av hvilke eventuelle forskriftskrav og hvilken byggeskikk som gjaldt ved oppføringen i 1970, ble det gitt flere risikoopplysninger før salget, og det vises særlig til takstmannens opplysning i tilstandsrapporten om at takkonstruksjonens oppbygning ikke ga mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, og at konstruksjonens dimensjonering ikke var vurdert. Slik sekretariatet ser det, fikk kjøper i tilstandsrapporten tilstrekkelig tydelige opplysninger før salget om at takkonstruksjonen ikke var undersøkt innvendig. Når det gjelder fastsettelse av tilstandsgrad, vises det til at tilstandsgrader i rettspraksis anses for å være «skjønnsmessige bedømmelser» innenfor rammen av et «faglig forsvarlig skjønn», jf. eksempelvis lagmannsrettsdommene LA-2007-95989 og LF-2007-120880. Slik saken er opplyst, kan vi ikke se at det foreligger klare holdepunkter for at takstmann ikke har holdt seg innenfor rammen av et faglig forsvarlig skjønn ved fastsettelsen av tilstandsgrad. Vi kan heller ikke ut fra den fremlagte dokumentasjonen se at det avdekkede forholdet hadde medført skader i himling eller lignende, som følge av fukt og/eller råte, eller at det ble opplyst om lekkasjer fra yttertak før salget, og at takstmann på denne måten hadde foranledning til å varsle om eventuelle skjulte

skader i konstruksjonen.

Selger opplyste videre at dette var «en fritidsbolig/sommerhytte», og det trekker i retning av at kjøper neppe kunne ha en berettiget forventning om at fritidsboligen hadde helårsstandard. Sammenholdt med det øvrige opplysningsbildet, og da særlig alder og det faktum at det er tale om en eldre fritidseiendom, gjør at vi har landet på at forholdet var innenfor det kjøper måtte forvente, og vi har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det påberopte forholdet ikke utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har under noe tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i hovedtrekk slutte seg til begrunnelsen. Nemnda vil fremheve at det fremstår som uheldig at takkonstruksjonen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten sett i lys av dens alder samt at det er opplyst at det ikke er «mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen». Taktekkingen var også gitt TG 1. Isolert sett ga tilstandsgraden kjøper en berettiget forventning om at tilstanden til takkonstruksjonen og -tekkingen var god. På den andre siden var det ikke forskriftskrav for fritidsboliger på oppføringstidspunktet, og kjøper måtte ta høyde for at fritidsboligen ikke var oppført i henhold til någjeldende forskriftskrav. Selv om det i utgangspunktet ikke var påregnelig at det kun var isolasjon i deler av takkonstruksjonen, og ikke hele, var det forventbart for kjøper at isolasjonen på den opprinnelige delen av fritidsboligen i tilfelle var fra oppføringsåret (1970) og at det kunne være behov for utbedring av denne. Det samme gjelder dampspærren. Fritidsboligen var markedsført som en sommerhytte og det fremgår av salgsprospektet at den hadde energikarakter G, som betyr at fritidsboligen er lite energieffektiv. Sett i lys av at det heller ikke er avdekket noen skader, er det altså etter en samlet vurdering nemndas konklusjon at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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