

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-781

8.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre bolig – råteskadet kledning – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1700, med tilbygg fra 1997, ble solgt for kr 6,5 mill. og overtatt av kjøper den 23.9.22. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var godt vedlikeholdt «med de skjevheter og rustikken man forventer av et slikt eldre hus». I tilstandsrapporten var punktet yttervegger/fasader gitt TG 2, og det var bl.a. opplyst at «Enkelte bord mot bakgården bør skiftes grunnet råde og oppsprekking». Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader på fasaden mot naboen. Kjøper anførte bl.a. at skadens omfang fremsto som upåregnelig og forholdet skulle vært gitt TG 3 ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke konkrete risikopplysninger om forholdet før avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 446 250, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader på ytterkledningen, 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 opplyst oppført i 1700, med tilbygg fra 1997.

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

Velkommen til en svært flott enebolig beliggende i sjarmerende (...) Omringet av flott arkitektur, småhusbebyggelse og vakre bakgårder kan nå et av disse husene bli ditt. Boligen er godt vedlikeholdt, med de skjevheter og rustikken man forventer av et slikt eldre hus. Det er satt inn nytt kjøkken for kun 2 år siden som står i stil til resten av bebyggelsen. Boligen er innholdsrik med flere gode rom, egen del er også brukt til utleie. Bakgården er pent opparbeidet med flere koselig plasser for sittegrupper. Solen har du fra tidlig morgen til sene kvelden.

Beliggenheten gjør at du har alt du burde trenge i umiddelbar nærhet.

(...)

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Byggemåte:

Enebolig med eldste dele fra rundt 1700, siste tilbygg fra 1997. Boligen er oppført med gråsteins mur og stubbelofts konstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med tegl/betongtakstein. Boligen går over 3 plan med utleiedel og innredet loft. Lav kjeller under deler av boligen. Egen bakgård opparbeidet med steinheller og belegningstein. Frittstående redskapsbod. Offentlig tilknyttet vann og avløp. Ved/elektrisk oppvarming.

Punktene krypekjeller/jordkjeller, etasjeskiller, yttertak, og dører/vinduer ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om synlig saltutslag på grunnmur, spor etter skadedyraktivitet, forhøyede fuktverdier, og skjevheter ved gulv. Også yttervegger ble gitt TG 2:

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - TG 2:

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning, noe plast kledning i gavl vegg. Eldste delen av tømmerveggene er fra 1700 tallet, ny kledning lagt utenpå eksisterende kledning trolig samtidig med renovering tidlig 1990 tallet mot bakgården. Eldre kledning mot gaten. Tilbygg med leilighet fra 1997.

Konstruksjon: Det er ikke etablert ny vindsperre på hovedboligen, utlektet kledning etablert på eksisterende kledning. Det er ikke registrert museband bak ytterkledningen. Kledningsbordene på tilbygg ligger for nærme belegningstein, noe som hindrer tiluften og ventileringen av konstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fasader inkl. kledning: Enkelte bord mot bakgården bør skiftes grunnet råte og oppsprekking. Eldre kledning mot gata fremstår som hel mht alder. Utbedringer/overflatebehandling må forventes.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til sopp eller råteskader i boligen, og på spørsmål om utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade.

Boligen ble solgt for kr 6 500 000 ved udatert kjøpekontrakt og boligen ble overtatt av kjøper den 23.9.22.

I september 2023 oppdaget kjøper råteskader på fasaden mot naboen. Kjøper reklamerte over forholdet den 26.9.23.

Kjøper innhentet en rapport fra entreprenør K av 11.10.23:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Råte.

Bakenforliggende årsak til dette er at lektene kledningen er montert på er av for liten dimensjon som forhindrer lufting bak kledningen. Det er også benyttet lekte i stedet for musebånd som stopper luftingen helt. Lektene montert bak kledning er 11mm tykke. Når asfaltplatene buer seg stoppes luftingen og kledningen får ikke tørket opp. Vegg på baksiden av anneks bærer preg bærer preg av dårlig vedlikehold.

Skadeomfang

Kledningsbord på vegg er råttent i et område på omkring 5m2

Bunnsvill til vegg har råte i en lengde på omtrent 2m

Takstmann S befarte boligen den 10.4.24, og oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Undertegnede vurdering

Ytterkledning er trolig fra 1997, altså 27 år gammel. Ut fra alder er det ikke unormalt at nødvendig vedlikehold må utføres, men her har trolig mangelfull utlufting bak ytterkledningen ført til en akselerasjon i råteutviklingen. Det er opplyst i tilstandsrapporten at enkelte bord mot bakgård bør skiftes grunnet råte og oppsprekking, og kledningen har fått TG-2. Undertegnede anser det som opplyst at deler av ytterkledningen har råteskade og må skiftes ut, og i så måte opplyst i salgsdokumenter. Det er imidlertid ikke funnet opplysninger om mangelfull utlufting bak ytterkledningen på tilbygget. Dette er etter undertegnede vurdering en medvirkende årsak til råteutviklingen og har derfor betydning for ytterkledningens levetid. Ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet og anbefalinger gitt i NBI-blad 542.102, høsten-87 anses 11x48 mm. utlekting å være for lite for å ivareta god ventilasjon bak ytterkledningen. I tillegg er vegg høy,

og dette stiller større krav til utluftingen for å sikre godt klima i konstruksjonen. Det anbefales at ytterkledning rives og at det etableres ny utlekting på minimum 23 mm. der det sikres god luftgjennomstrømning i bunn og topp før ny ytterkledning etableres.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 110 250. Byggmester C har i e-post av 12.7.24 angitt utbedringskostnadene til kr 456 250 inkl. mva.

Det ble fremlagt et udatert skriv fra en nabo, som bekreftet å ha gitt beskjed til tidligere eier av huset om veggens tilstand.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Vi eide boligen fra 2019 til 2022. Da vi solgte hadde vi en grundig tilstandsrapport som gir opplysninger om eiendommens tilstand. Se rapport for opplysninger om vegg. De forhold som kjøper påpeker er ukjent for oss. Dette er også opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Med henvisning til påstanden i vedlegget fra (kjøpers advokat): «Til støtte for dette vises det særlig til at eier av nabotomten opplyser om å ha gitt beskjed til selger om skadene på tilbygget ved flere anledninger». Det har ikke på noe tidspunkt vært dialog mellom oss og eier av nabotomten om de påpekte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt har kjøper bl.a. anført at selger hadde kjent til råteskadene iht. den fremlagte uttalelsen fra naboen. Kjøper mente videre at kledningen skulle blitt gitt TG 3 av takstmannen, og om denne delen av kledningen ikke var tilgjengelig for inspeksjon, skulle takstmannen ha gitt kjøper opplysninger om dette, jf. forskriften § 2-23 femte ledd. Kjøper anførte videre at skadeomfanget fremsto som upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har bl.a. vist til at skadene skyldtes en konstruksjonsfeil som ikke var omtalt i tilstandsrapporten, og at den delen av kledningen som hadde råteskader ikke ble inspisert av selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 456 250, og erstatning for advokatkostnader på kr 4 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova, herunder har foretaket vist til avhl. § 3-10, og at det ble opplyst om råteskader ved salget. Foretaket har videre vist til at selger har bestridt naboens påstand. Foretaket mente også at takstmannens vurdering av ytterveggene var korrekt.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til det ble opplyst at deler av kledningen måtte utbedres pga. råte og oppsprekking.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet råteskader i deler av boligens ytterkledning. Boligen er oppført på 1700-tallet med senere tilbygg. Nemnda forstår det slik at råteskadene er på tilbygget.

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

I tilstandsrapporten ble det imidlertid opplyst om at deler av kledningen måtte utbedres pga. «råte og oppsprekking». Videre påpekte takstmannen at det ikke var «etablert ny vindsperre på hovedboligen» og at «kledningsbordene på tilbygget ligger for nærmere belegningstein, noe som hindrer tilluften og ventileringen av konstruksjonen». Det ble ellers påpekt at kledningen manglet musebånd og yttervegger inkl. fasader og konstruksjon ble gitt TG 2. Det indikerer bl.a. at bygningsdelen har eller kan ha vesentlige avvik, jf. forskriften § 2-23 tredje ledd. For ordens skyld bemerker vi at det i tillegg til dette bl.a. ble gitt risikoopplysninger om at «takrenner har nedbøyning og feil fallforhold på tilbygg», se takstmannens

vurdering av yttertak (TG 2). Vi antar at et slikt avviket også kan ha påført ytterkledningen en uheldig fuktpåkjenning over tid.

Vi forstår ellers de fagkyndige vurderingene i saken dithen at det er direkte årsakssammenheng mellom det skadeomfanget kjøper har dokumentert, og takstmannens risikopplysninger i tilstandsrapporten. Vi kan heller ikke utelukke at skadeomfanget har forverret seg siden takstmannen befarte boligen i juni 2022, se til sml. FinKN 2024-14. Takstmannens vurdering med TG 2 fremstår derfor som forsvarlig (...)

Videre er det slik at når det først opplyses om et problem har også kjøper risikoen for problemets omfang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Dette rettslige utgangspunktet gjelder like fullt etter endringen av avhendingslova, se bl.a. FinKN 2023-606 hvor det ved salget var opplyst om «stående vann på gressplenen», og kjøpers mangelskrav som en følge av oversvømmelse på plenen derfor ikke førte frem. I FinKN 2024-110 var det opplyst om «vanlig feststøy» ved salget, og støy fra nærliggende utesteder utgjorde derfor etter nemndas syn heller ingen mangel.

Samtidig plikter selger å gi fullstendige opplysninger om omstendigheter ved boligen som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, når selger er kjent med disse. Selger kan derfor ikke underdrive eller bagatellisere omfanget av et kjent problem, se f.eks. FinKN 2016-167 og FinKN 2014-443.

Det er imidlertid kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Vi bemerker i denne sammenheng at vår saksbehandling kun er skriftlig og vi kan således ikke ta naboens påstand til inntekt for at selger beviset skal ha underkommunisert råteskadene i egenerklæringen, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790, FinKN 2020-757 og FinKN 2024-99.

Etter en totalvurdering har vi kommet til at utbedringsbehovet fremstår som fullt ut påregnelig for kjøper sett hen til opplyst risiko, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer i hovedtrekk begrunnelsen. Nemnda vil bemerke at det hefter usikkerhet ved om takstmannen befarte den aktuelle veggen på tilbygget hvor de påreklamerte råteskadene er. Etter det opplyste, kan veggen kun besiktiges fra naboens eiendom. Dersom det er slik at takstmannen ikke besiktiget veggen ved sin befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten, er det etter nemndas syn uheldig at dette ikke ble opplyst om i tilstandsrapporten. I og med at det var gitt konkrete risikopplysninger om råteskader og manglende lufting på andre vegger i det samme tilbygget, er nemnda likevel kommet til at det etter en samlet vurdering av opplysningen som var gitt ved salget, ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det i sakens dokumenter er holdepunkter for at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget av selger eller selgers medhjelpere som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda er enig i. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og det kan ikke utelukkes at bevisbildet ville blitt et annet ved umiddelbar bevisførsel.

Nemnda er følgelig kommet til at det, slik saken er opplyst, ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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