

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1032

22.10.2025

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

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

Stokkmaur – avvik ved yttervegg/fuktskader – risikoopplysninger – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2 og 4-19.

Et småbruk med enebolig fra 1898 ble solgt for 8 mill., og overtatt av kjøper 1.10.22. Boligen ble markedsført som innholdsrik og «i god teknisk stand», men med «behov for modernisering/oppgradering». Det var opplyst om merker etter skadeinsekter på takkonstruksjon, og insekter i kjeller på sommeren. Kledning på sørveggen var skiftet i 2021 (TG 1), veggkonstruksjon fikk mørk TG 2, og vinduer fikk TG 3. Det ble informert om «stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på eldre kledningsbord». Våren 2023 oppdaget kjøper stokkmaur, og ved hjelp fra et skadedyrfirma ble det satt ut gift. Mauren dukket opp igjen våren 2024, og skadedyrfirmaet avdekket da omfattende fuktskader i sørveggen, der stokkmauren holdt til. Veggene hadde også omfattende buling som følge av at en opprinnelig avstivende vegg var fjernet. Skaderapportene tilsa at bulingen forårsaket fuktskadene, som igjen hadde gitt et egnet miljø for stokkmaur. Kjøper reklamerte den 31.5.24, og anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avslo kravet, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent og at forholdene uansett var påregnelige i lys av boligens alder og opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 279 825.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig (småbruk) i Agder oppført i 1898.

Boligen ble markedsført som «innholdsrik», med «behov for modernisering/oppgradering». Det fremgikk videre av prospektet at boligen fremsto «i god teknisk stand», men at det måtte påregnes «avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning». Oppsummert fikk boligens bygningsdeler i all hovedsak TG 2 og TG 3, med unntak av bl.a. innvendige overflater som ble gitt TG 1.

Når det gjaldt yttervegg/kledning, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Veggkonstruksjon – mørk TG 2

Veggene er lukket, men det antas at veggene har eldre tidstypisk eldre bindingsverk av tømmer i hovedbygg og tradisjonelt bindingsverkskonstruksjon i påbygg. Yttervegger er kledd med liggende- og stående bordkledning. Det er ukjent type og omfang av isolasjon i vegger.

Kledningen på sydveggen ble skiftet i 2021 (TG1).

Kledningen ellers fremstår i varierende stand og er fra eldre monteringsår, mulig noe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er ikke tilrettelagt for lufting bak kledning
- Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på eldr kledningsbord.

Tiltak:

Tiltak:

- Kledning og belistningsbord må anses å være en del av fremtidige vedlikehold og utskiftningsbehovet for boligen.

Punktet «Takkonstruksjon/Loft» ble gitt mørk TG 2 med bl.a. bemerkning om «stedvis noe spor etter skadeinsekter på treverk». Vinduene ble beskrevet på følgende måte i tilstandsrapporten:

- Enkelte vinduer må på regnes skiftet i nær fremtid. TG 3
- Øvrige vinduer: Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer. På grunn av grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isoleringsglass kan punktere eller være punktert.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2021. Selger svarte «ja» på spørsmål om kjennskap til «sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende», med kommentar om at selger «har observert diverse insekter i kjeller om sommeren. Har sett mus i kjeller ved et par anledninger».

Boligen ble solgt for kr 8 000 000 ved kjøpekontrakt datert 22.8.22, og overtakelse fant sted 1.10.22.

Våren 2023 ble det først oppdaget stokkmaur i boligen. Kjøper tok kontakt med et skadedyrselskap, og fikk veiledning om hvordan problemet skulle løses. Mauren ble forsøkt fjernet med gift. Våren etter oppsto problemet igjen, og samme skadedyrselskap gjennomførte en befarings på eiendommen for å avdekke omfanget av problemet. Stokkmaurproblemet viste seg å være omfattende, og det ble samtidig oppdaget en svikt i konstruksjonen i området der stokkmauren hadde angrepet.

Kjøper reklamerte til foretaket den 31.5.24.

Ifølge skaderapport fra Rentokil var det oppdaget pågående aktivitet av stokkmaur under befarings. Maurtuen hadde trolig vært der i 7 til 10 år. Det ble anbefalt full sanering av det rammede området. Rapporten inneholdt billedokumentasjon av skadeomfanget.

Det ble også fremlagt rapport for de bygningsmessige utbedringskostnadene som ville påløpe som følge av feilene. Utbedringskostnadene ble grovt estimert til mellom kr 200 000 og kr 300 000 inkl. mva., og kostnadene var nødvendige både med hensyn til maurskaden og ytterveggen for øvrig.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utbedring av veggen på til sammen kr 289 825 inkl. mva. Beløpet inkluderte renovering av veggen til kr 243 750, murerarbeid på kr 23 750, elektrikerarbeid på kr 6 700, samt arbeid utført av kjøpers leietaker på kr 15 625.

Kjøper har også lagt frem en bilderapport fra B AS datert 24.11.24 som redegjorde for betydelige skader i ytterveggen grunnet konstruksjonsendringer og mangelfullt arbeid rundt vinduer.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av stokkmaur og skadet vegg både knyttet til mauraktivitet samt konstruksjonsfeil og følgeskader, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at kledningen på veggen der skadene hadde oppstått ble vurdert til TG 1, som medførte at utbedringer knyttet til denne veggen var upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 279 825 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og forsinkelsesrente fra 19.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det i alle tilfeller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper oppdaget stokkmaur i boligen allerede ett år før det ble reklamert. Videre har foretaket vist til at det ble gitt en rekke opplysninger om boligen som tilsa at det ville kreves utbedringer og kostnader knyttet til utskiftninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering av opplysningene ved salget til at forholdene var påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet forekomst av stokkmaur og avvik ved den sørlige veggen (utbuling på bærende laftestokker). Boligen er oppført i 1898.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Boligen er et gammelt småbruk som selges med behov for oppussing/modernisering. Det er gitt noe informasjon om insekter og skader fra insekter i prospektet. Videre er det snakk om en eldre enebolig i landlige omgivelser, dette tilsier at det må kunne forventes noe maur og andre skadedyr/insekter i boligen. Boligens alder var 124 år ved salget, og innebærer både at kjøper må være forberedt på kostnader til utbedring av alminnelig elde og slitasje, men også at boligen var oppført i tråd med datidens byggeskikk og forskrifter. Se i den forbindelse FinKN 2021-647, hvor nemnda uttalte at «feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir».

På den andre siden er det snakk om stokkmaur, som i seg selv er mindre vanlig og mer skadelig enn andre kryp. Som utgangspunkt er nok stokkmaur ganske upåregnelig med mindre det er gitt opplysninger om risiko som dekker denne typen feil/skader som de kan påføre. At kledningen på sørveggen har fått TG1, underbygger at forekomster i denne delen av huset ligger utenfor det som kan forventes. Når det gjelder den svekkede konstruksjonen ligger dette trolig nærmere det som kan forventes, dersom man tar i betraktning hvor gammel boligen er, og variasjonen i dokumentasjon på utbedringer/endringer som foreligger i boligens levetid.

Veggen har fått en rekke ulike tilstandsgrader dersom man ser det som en helhet. Det er gitt TG1 på ytre kledning på veggen, og TG3 på vinduene. Det må legges til grunn at veggen har samme tilstand som de øvrige veggene (mørk TG2), hvilket innebærer at det må forventes eldre byggemetode/lafting av eldre dato, som ikke har blitt inspisert fordi veggen er lukket. Videre må det legges til grunn at manglende lufting mellom kledning og innervegg gjelder for hele boligen, også sørveggen der kledningen er skiftet. Samlet sett gir dette et komplekst risikobilde, der kjøper ikke kan forvente vesentlig mer av denne veggen enn det som gjelder for de øvrige veggene på boligen – sett bort fra kledningen. Samlet sett peker dette mot at feilene som er blitt oppdaget ligger innenfor det kjøper kunne forvente.

(...)

Det er ikke dokumentert at veggen utgjør en sikkerhetsrisiko uten utbedringer, og problemene knytter seg til deler av boligen som det etter vårt syn er påregnelig at kan trenge betydelige utbedringer. Vi kan heller ikke se at veggen i seg selv utgjør en mer sentral forutsetning for boligkjøpet enn andre deler av boligen.

Utbedringskostnadene er langt på vei av en slik størrelse at de må anses påregnelige ved kjøpet. Til sammenligning la nemnda i FinKN 2024-659 til grunn at det var ventelig med skadedyr og stokkmaur ved kjøp av en eldre fritidsbolig med informasjon om «noen stokkmaur og mus», men at et skadeomfang på over kr 600 000 likevel måtte anses som en mangel. I dette tilfellet er risikobildet lagt på vei sammenlignbart, der helhetsinntrykket av boligen åpner døren for at et vidt spekter av risikoer har materialisert seg i boligens lange levetid. Utbedringskostnadene i vår sak utgjør imidlertid vesentlig mindre andel av kjøpesummen enn i FinKN 2024-659.

Sett sammen med boligens alder, samt de øvrige opplysningene om boligens tilstand må det kunne påregnes ganske betydelige beløp til utbedring av sentrale bygningsdeler, deriblant vinduer, vegger og tak. Vår samlede vurdering er derfor at feilene som knytter seg til denne veggen ligger innenfor det som er ventelig for denne bygningsdelen, og dermed ikke utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-2. Det legges her hovedvekt på boligens alder, og opplysningene som er gitt knyttet til betydelige risikoelementer ved boligen.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men vil knytte noen merknader til de enkelte påberopte mangelsforholdene.

Når det gjelder mangelen ved den sørlige veggen, er det ut fra de foreliggende dokumentene mest sannsynlig at utbulingen på de bærende laftestokkene skyldes konstruksjonsendringer, i tillegg til at det er mangelfullt arbeid rundt vinduene som har medført fuktinntrengning. I

tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var vinduene gitt TG 3 og det var opplyst at det måtte påregnes å være nødvendig å skifte enkelte av vinduene i nær fremtid. Hva gjelder veggkonstruksjonen, var denne gitt TG 2 og det var opplyst at det ikke var tilrettelagt for lufting bak kledning samt at ytterkledningen stedvis var værslitt, myk og med råteforekomst. Kledningen på sørveggen var imidlertid skiftet i 2021, noe som kan gi kjøper en forventning om at tilstanden bak kledningen var kontrollert, men den underliggende veggkonstruksjonen var like fullt gitt TG 2. På denne bakgrunn – og sett i lys av boligens alder – kan ikke nemnda se at boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Det fremgår for øvrig av reklamasjonsrapport av 28.8.24 at kjøper i juni 2023 oppdaget aktivitet av storkmaur, jf. også Rentokils befaringsrapport 27.6.23. Reklamasjonen ble imidlertid først fremsatt i mai 2024, og reklamasjonen over forekomst av storkmaur er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter en samlet vurdering er nemnda følgelig enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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