

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1062

28.10.2025

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

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

Konstruksjonsfeil ved tilbygg – avløp – risikoopplysninger – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1916 med tilbygg fra 1973 og 1980 ble solgt for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.8.24. I salgsprospektet var det opplyst at «Noe oppgraderinger må påregnes». I tilstandsrapporten ble bl.a. punktene «Grunnmur og fundamenter», «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» og «utvendige vann- og avløpsledninger» gitt TG 2. Veggkonstruksjon ble gitt TG 3. Videre var det gitt flere risikoopplysninger i selgers egenerklæringsskjema om blant annet lekkasje og egeninnsats. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over konstruksjonsfeil ved tilbygg, fukt- og råteskader, samt avvik ved avløp. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt konkrete risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 673 211, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil, fukt og råte i tilbygg, og konstruksjonsfeil ved avløp, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1916 med tilbygg fra 1973 og 1980.

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

Boligen innehar normal standard som er jevnlig vedlikeholdt. Noe oppgraderinger må påregnes. Her kan du være med å sette ditt eget preg på boligen ifb. med oppussinger.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen har normal standard og var «jevnlig vedlikeholdt», men at «Noe oppgraderinger må påregnes». I tilstandsrapporten ble det gjort et teknisk fradrag fra boligens verdi på kr 750 000 for tidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2007. Boligen ble solgt for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.8.24, og overtatt av kjøper den 20.8.24.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Konstruksjonsfeil ved tilbygg.

I egenerklæringen svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og kommentert følgende:

Garasje tak lekker under tung nedbør. Taket har lite fall og er to-delt (høy profil under, lav profil over)
Dobbelte tak gjøre det vanskelig å isolere og tetter lekkasjen. Lekkasjen la seg samle i ei bøtte.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råte/insekter/skadedyr, svarte selger også «Ja»:

stolpen ved siden av vaskemaskin virker å ha råtnet borte for lengst. Kjenner ikke til aktiv råte annen enn det som er synlig på noe kledning og grunnmur sviller. Terrassen viste tegn til råteskade, så byttet bjelkene med impregnert trevirke og tilført 4 stolper ned til bakken med betong fundament, samt byttet alle stolper på gelender med impregnert trevirke. Utført i 2021.

Selger svarte «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

Nytt takrenne på [gate] siden, takstige og pipe plattform installert av [Navn] i 2020. Opprinnelig støtte til terrassen var to metallstang festet med spiker, tydelig ufaglært. Bjelker med bjelkesko byttet pga råte. Langsgående bjelke installert under terrasse, støtte på fire stolpe plassert på betong fundament ned til 70 cm under overflate. Bedt om rådgiving fra [Navn], men når svar uteble, gjennomført arbeidet selv. Gelender høyden økt i samsvær med krav. Nye trykkimpregnert material, men beholdt bjelkene som var en del av opprinnelig bygget .

I tilstandsrapporten ble grunnmur og fundamenter gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Grunnmur av stablestein, plasstøpt betong, naturstein og Ålesundsmur. Tilbygg står på søyler. Tilbygg står på påler og jernbaneskinne.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik: En understøtte i kjelleretasje har påbegynt råteskade mot betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Bør undersøkes nærmere / byttes når det gjelder understøtte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»):

Balkong av impregnerte materialer i beiset utførelse. Nytt dekke dekke av impregnert materialer og sarnafil og gelender 2021. Nye søyler på balkong av impregnert materialer 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon ble vurdert til TG 3 («Store eller alvorlige avvik»):

Bindingsverk med isolasjonsstandard for byggeår. Stående tømmermannskledning i malt utførelse 1 yttervegg er malt i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Ytterkledning er værslitt spesielt på en side. Tørkesprekker. Tilstandsgrad 2.

Målt høyt fuktighet i syll. Påbegynt råte 1 side. Derfor tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt lys TG 2:

Trebjelkelag som etasjeskille. Støpt betong mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i gulv i 1 og 2 etasje. Noe knirk i gulv i 1 etasje. 1 soverom i 1 etasje er under utbedring av undergulv når takstmann er på befaring.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etter overtakelsen begynte kjøper med noe overflateoppussing av boligen. Da kjøper skulle bytte himlingsplater, ble det avdekket fukt. Kjøper demonterte flere himlingsplater, og oppdaget at det var svært fuktig i konstruksjonen, at det manglet lufting, og at det var åpent helt ut i raftekasse. I tillegg avdekket kjøper fukt/råteskader i bjelker, takkasse, vegg og plater som var bæring for terrassen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 10.9.24.

Kjøper innhentet en rapport datert 20.9.24 fra takstfirma F:

Det ble påvist større fukt/råteskader i bjelker, takkasse, vegg og plater som holder opp terrasse over. (...)

Skadeårsak: Skade i konstruksjon har oppstått som følge av manglende lufting i takkonstruksjon i tilbygg, fukt, råteskade og underdimensjonerte vegger/bæring, fundamenter, gulv.

Tilstand skadet del: Tilbygg som er gjenstand for skade og reklamasjon er i så dårlig forfatning at det må påregnes revet i sin helhet, det er lagt til grunn og utbedre bygget slik det står med forsterking og oppbygging etter datidens standard for konstruksjoner hva gjelder materialer og bæring.

Det er påvist svikt i fundamentering da det er underdimensjonert og det er for få søylepunkter, bærebjelke som er en jernbaneskinne har alt for langt spenn. Gulvbjelker i etasjeskille er underdimensjonerte og lappet sammen i alle retninger. Sponplate gulv er veggplater som er lagt på kryss og tvers og har ingen trykkfasthet slik gulvplater skal ha. Vegger har svært begrenset bærekraft da også staver her er av varierende størrelse, avstand og er lappetsammen. Det mangler losholter/forsterkning over vinduer.

Takkonstruksjon er underdimensjonert og bygget opp uten lufting i konstruksjon, det er ikke undertak og det er ingen tetting mot utside. Dette har resultert i vann og råteskader samt en god del vepsebol i hele konstruksjonen. Ved befaring av terrasse på utside er det godt synlig at plate har gitt etter på ett større punkt og det danner seg en sølepytt på dette stedet.

I arbeidsbeskrivelse fra takstfirma F fremgikk det kostnader på til sammen kr 478 260. Det ble bl.a. påpekt at det måtte etableres to ytterligere betongsøyler under ståldrager for å forsterke fundamentering, forsterke bjelkelaget der det var nødvendig, reparere yttervegger, forsterke tak der avstand i sperre var for stor og hvor det var underdimensjonert. Innfesting måtte utbedres, råteskadde bjelker måtte skiftes, og det måtte etableres tilstrekkelig lufting og plater, samt etablere ny tekking og beslag.

2. Avløp.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk el., svarte selger «Ja»:

ikke tilbakeslag, men kan forekomme lukt - merk at kloakkrør i kjelleren (synlig delen) har lite fall. Rørlegger'n anbefalte å skylle ned noe ganger ekstra for å kompensere på lite fall.

Selger svarte «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/anløp:

Kloakkrør i betong gikk i stykke rett utenfor grunnmur i 2017. Kloakkrør byttet til plastrør i 2017. Under gressplenn er plastrør føret i den gamle betongrør ut til [gate]. Nytt stoppekran bare for [adresse 1] installert under trappehus. Den opprinnelig stoppekran finnes ennå ved gate - dette er felles for både [adresse 1 og adresse 2]. Vannrør byttet til plast, derfor jordsikringkabel lagt fra kjeller ut gjennom grunnmur og gravde ned utenfor trappehus (nær stoppekran).

Selger oppga navn på fagkyndige, og la ved to vedlegg som dokumentasjon på arbeidet.

På spørsmål om kjennskap til øvrig ufaglært arbeid, svarte selger «Ja»:

Gravde rundt hus på alle 4 sider. Utført arbeid selv siden maskin kom ikke til under tilbygget. Dreneringsrør byttet og senket til 20 cm under gulv nivå. Grunnmur ble ikke isolert. Pga rykte om kommende krav at drenering må føres inn i kommunalt avløp ble det av [Navn] plassert en sidestykke fra dreneringsrør ved siden av kloakkrør, ute til gressplen. Det er foreløpige ikke koblet, men kan redusere gravarbeid om krav forekommer. Videre graving mot kommunalt avløp i [gate] blir krevende pga fall, og i hvert fall gjelder bare den øvre delen av hus. Det finnes antageligvis ikke kommunalt avløp i [gate]. Takrenne på baksiden er ført inn i avløp til nabo i [adresse] (for å lede borte fra deres hus).

I tilstandsrapporten ble utvendige vann- og avløpsledninger vurdert til mørk TG 2:

Nytt avløp av plast i kjeller gjennom grunnmur pga brudd i betongrør, så ført videre til [gate] gjennom betongrør. Vannrør av jern.

Vurdering av avvik:

• **Det er avvik:**

Tilstandsgrad 2 på vannrør av jern pga alder.

Konsekvens/tiltak

• **Tiltak:**

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var mangelfullt fall i avløpsrøret.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra entreprenør K på kr 75 388 for punktreparasjon av avløp.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen var i vesentlig dårligere tilstand enn det som er opplyst ved salget. Det var tale om fundamental svikt ved konstruksjonen, og det var ikke gitt risikopplysninger som skulle tilsi dette. Kjøper kunne ikke forvente å avdekke skjulte konstruksjonsfeil og skjult underdimensjonering. Videre fikk kjøper opplyst at det ble skiftet kloakkrør i 2017 av fagkyndige i samråd med ufaglært innsats. Kjøper hadde derfor ingen grunn til å forvente at det var søkk i avløpsrøret. Kjøper har anførte at man kunne ha større forventninger til boligens tilstand når tilbyggene var nyere enn resten av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 673 211, samt forsinkelsesrente regnet fra 3.11.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-10. Foretaket har vist til at det ble gitt tydelige opplysninger om avvik ved ytterveggene og ufaglært egeninnsats. Boligen ble oppført i 1916, og kjøper måtte ut ifra tilstandsrapport og øvrige opplysninger i egenerklæringen forstå at boligen var et oppussingsobjekt. Flere av de relevante bygningsdelene ble vurdert til TG 2, som medførte at det forelå vesentlige og alvorlige avvik. Kjøper kunne for øvrig ikke forvente at utbedringer ved ufaglært egeninnsats hadde samme faglige kvalitet som arbeider utført av faglærte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til at det var gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, samt til boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for verken konstruksjonsavvik eller avløp.

Om konstruksjonsavviket har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Ut ifra avvikene som er avdekket i nærværende sak, ser sekretariatet derfor at det kan stilles spørsmål ved om skadene ved enkelte av boligens bærende elementer kan fremstå som fundamentale mangler, til tross for at boligen er eldre, se til sammenlikning FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397.

Vi viser her til at det er avdekket nokså alvorlige svikt ved bygget og at nødvendige utbedringskostnader ikke utgjør en helt ubetydelig sum. Sekretariatet har ellers merket seg at balkonger terrasser og rom under balkonger er vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten hvor det er opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, og at tidspunktet for utskiftning nærmer seg. Selgers takstmann har likevel vurdert at forholdet ikke krever noen «umiddelbar kostnad». For ordens skyld bemerker vi at bildet inntatt i tilstandsrapporten viser at balkongen var snødekt på befaringsdagen, noe som med fordel skulle vært kommunisert til kjøper.

Etter en konkret vurdering, er likevel sekretariatet av den oppfatning at opplysningene som er gitt ved salget gir et tydelig signal om at kjøper ikke kunne forvente så mye av boligen. Vi viser her til at selger har opplyst om råteskader ved vaskemaskin og synlig råte på kledning og grunnmur. I tillegg har selger opplyst om at det ble skiftet bjelker og lagt inn nye stolper på terrassen i 2021 etter at denne viste tegn til råteskader. Det fremgår uttrykkelig at selger har gjort arbeidet selv etter at svar fra fagkyndig uteble. Til dette er å bemerke at fast og langvarig nemndspraksis legger til grunn at kjøperen aksepterer en større risiko for feil og ufagmessigheter når det informeres om ufaglærte arbeidere. Kjøperen må i alle tilfeller sies å ha akseptert en usikkerhet knyttet til valg av materialer, løsninger og utførelse. Vi viser her til FinKN 2024-883, FinKN 2024-1096, FinKN 2022-652 og FinKN 2021-951. Sekretariatet har også særlig merket seg at selger har opplyst at garasjetaket lekker under tung nedbør, har lite fall og at takets oppbygging gjør det «vanskelig å isolere og tetter lekkasjen. Lekkasjen la seg samle i ei bøtte». Selger opplyser følgelig om at terrasetekkingen er utett, hvilket også synliggjør en risiko for å avdekke underliggende skjulte avvik. I en slik kontekst, har sekretariatet vanskelig for å se at det kunne fremstå som upåregnelig å avdekke konstruksjonssvakheter, ufagmessige løsninger og følgeskader.

Videre har vi lagt vekt på at boligens veggkonstruksjon er vurdert til TG 3 grunnet sterk grad av værslitt panel/trevirke, høy fuktighet i syll og påbegynt råte. Sekretariatet bemerker her at TG 3 indikerer «store og alvorlige avvik», og at det i alminnelighet er vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3, se FinKN 2024-987 og FinKN 2014-290. I tillegg finner vi å vektlegge at kjøper ble opplyst om skjevheter i etasjeskille som ble vurdert til TG 2 lys, og at det ble opplyst om påbegynt råteskade i understøtte i kjelleretasje mot betonggulv.

Grunnmur og fundamenter ble vurdert til TG 2 mørk, og det er tale om en bolig fra 1916. Endelig finner vi å vektlegge at det er gjort et fradrag for teknisk verdi på boligen på kr 750 000.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemdsanmodning som rokker ved dette.

Om avløpet har sekretariatet fremholdt følgende:

Boligen er oppført i 1916, og det fremgikk av selgers egenerklæring at kloakkrøret ble byttet til plastrør i 2017 etter at det gikk i stykker utenfor grunnmuren i 2017, og at plastrøret er ført til gamle betongrør. Sekretariatet er isolert sett enige med kjøper i at opplysningen er egnet til å gi kjøper en forventning om nyere utbedringer med bedre tekniske løsninger, hvilket er med på å øke kjøpers forventninger til avløpsrørenes tilstand. Samtidig er vi av den oppfatning at det foreligger konkrete risikoopplysninger i

salgsoppgaven som vanskelig kan forstå på annen måte enn at det forelå et behov for utbedring av røret. Sekretariatet viser her særlig til opplysningene i selgers egenerklæring hvor det er opplyst at det «kan forekomme lukt» og selger har poengtert «merk at kloakkrør i kjelleren (synlig delen) har lite fall», og at rørleggeren har «anbefalt å skylle ned noe ganger ekstra for å kompensere på lite fall». I tilstandsrapporten fremgår det for øvrig at utvendige avløpsledninger er vurdert til TG 2 mørk («vesentlige avvik»), og at «Nytt avløp» av plast i kjeller er «etablert grunnet brudd i betongrør». Opplysningene gir kjøper klar informasjon om at det foreligger avvik grunnet lite fall. Det kunne derfor ikke fremstå upåregnelig for kjøper å avdekke utilstrekkelig fall på avløpsrørene, jf. avhl. § 3-2, sammenholdt med avhl. § 3-1. Se her til sammenlikning FinKN 2024-692 hvor nemnda ga foretaket medhold. Saken gjaldt en enebolig fra 1985 hvor avløpsrør var vurdert til TG 2 og selger hadde opplyst om tilbakeslag og «dårlig fall på avløp».

Nemnda er også her enig med sekretariatet og tiltrer begrunnelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).