

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1160

25.11.2025

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

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

Flere forhold – 119 år gammel bolig – råteskader – reklamasjonsfristen – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, og 4-19.

En enebolig antatt oppført i 1900 ble solgt «som den er» for kr 810 000 ved kjøpekontrakt datert 15.11.19. I salgsprospektet var det opplyst at boligen fremsto «velholdt med tanke på alder», men at den hadde behov for noe vedlikehold og utbedringer. Videre ble boligen beskrevet i verditaksten som et «Eldre bolighus med tømmervegger og utvendig liggende panel. Panelen er av eldre dato og bør skiftes ut over tid». Kjøper reklamerte i 2024 over bl.a. råde på boligens hushjørne, manglende takrenner, og utett gjennomføring i vegg. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel, og at selgers takstmann skulle ha avdekket og påpekt flere forhold før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger ved salget. Når det gjaldt råteskadene anførte foretaket at kjøper hadde reklamert for sent. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 54 499, krav om erstatning kr 14 962, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Råde på hjørnekaske på boligens hushjørne mot sør/vest.
- Manglende takrenner på baksiden av boligen
- Kledning går helt ned til terreng
- Manglende beslag fra vegg og over tak ved inngangsparti
- Utett gjennomføring i vegg
- Hjørnekaske mot sør/øst går helt ned til mur
- Vertikale omrammingsbord rundt vinduer går helt ned til vannbrett

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet fylke, antatt oppført i 1900.

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

Koselig, eldre enebolig fra ca. 1900. (...) Boligen fremstår som velholdt med tanke på alder, men har også behov for noe vedlikehold og utbedringer.

(...)

Eldre bolighus med tømmervegger og utvendig liggende malt panel. Panelen er av eldre dato og bør skiftes ut over tid. Det er krypkjeller uten inspeksjonsmulighet under det meste av huset. Dette er en risikokonstruksjon og det må tillages inspeksjonsmuligheter. Grunnmuren er av betong. Det er tidvis vanninnsig på golv i krypkjeller på grunn av at det antagelig ikke er lagt drenering rundt huset, samt at det ligger i skrånende terreng. Eldre isloeringsglassvinduer i trerammer i 1. etasje og gamle, enkle dobbeltvinduer i 2. etasje. Vinduene bør skiftes ut. Takrenner av sink som er dårlige og det mangler taknedløp og bordtaksbeslag. Det bør også legges nytt tak over tid. Malt ytterdør og terrassedør. Trebjelkelag som antagelig er isolert med flis mellom etasjene. Det er noe høydeforskjell på bjelkelaget i 2. etasje.

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Forutsetninger

(...) Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. (...) Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. (...)

(...)

Markedsvurdering

(...) Bolighuset er av eldre dato og det er foretatt noe restaureringsarbeider innvendig i de senere år, men likevel en forholdsvis ordinær standard. Det bør generelt foretaes en del restaureringsarbeider over tid.

(...)

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Eldre bolighus med tømmervegger og utvendig liggende panel. Panelen er av eldre dato og bør skiftes ut over tid. Det er krypkjeller uten inspeksjonsmulighet under det meste av huset. Dette er en risikokonstruksjon og det må tillages inspeksjonsmuligheter. Vinduene bør skiftes ut. Takrennene er dårlige og det mangler taknedløp og bordtaksbeslag. Det bør legges nytt yttertak over tid. Det er tidvis vanninnsig på golv i krypkjeller på grunn av at det antagelig ikke er lagt drenering rundt huset og at det ligger i skrånende terreng. Det er noe høydeforskjell på bjelkelaget i 2 etasje. På bad/ vaskerom er vannledninger klamret til respatexplatene nederst mot golv. Dette er en dårlig løsning, kan forårsake fuktskader og må utbedres.

Utvendig:

Grunnmur av betong. Tømmervegger som er påsatt liggende panel som er malt. Plassbygget saltak-konstruksjon hvor yttertaket er tekket med metallplater. Sink takrenner uten bordtaksbeslag . Trebjelkelag som antagelig er isolert med flis mellom etasjene. Eldre isolerglassvinduer i trerammer i 1 etasje og gamle enkle og dobbeltvinduer i 2 etasje. Malt ytterdør og terrassedør. Terrasse med utgang fra stue – 8 m2.

(...)

Boligen ble gitt en teknisk verdi på kr 950 000, etter fradrag for alder, utidsmessighet, etc. på kr 1 350 000.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd der i ett år og en måned. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til «sopp/råteskader», på spørsmål om «utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade», og på spørsmål om «utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 810 000 ved kjøpekontrakt datert 15.11.19, og overtatt av kjøper den 6.12.19.

Kjøper har opplyst at de i september 2022, via byggefirma F, oppdaget en råteskade i to kledningsbord på hjørnet av boligen som følge av manglende nedløp fra takrenne. Ifølge kjøper hadde byggefirma F uttalt at råteskaden hadde utviklet seg over tid. Kjøper har opplyst at de ikke

var klar over at dette var et forhold det kunne reklameres på overfor selger.

Kjøper har videre opplyst at de den 19.8.24 hadde bygningsvernrådsgiver J, på befaring, og har inntatt følgende fra rapporten bygningsvernrådsgiver J hadde skrevet:

Bygningens sørvestre hjørne

På befaringen den 19. august ble det påvist en gammel skade i det sørvestre hjørnet av bygningen. Her har den laftede konstruksjonen omfattende råteskader. Skadene er rakt under hullet der nedløpet til takrenna sitter. Skaden i konstruksjonen har trolig en sammenheng med manglede nedløp og et for høyt terrengnivå ved hjørnet av bygningen. Vann fra taket har sprutet opp på veggen og vannet har ikke kunnet tørke ut noe som har medvirket til at vi ser de råteskadene vi har i laftekassen. Skaden er ikke ny, uten dette har pågått under lang tid.

Kjøper reklamerte over råteskadene overfor foretaket den 16.9.24.

Kjøper engasjerte takstfirma O for en befaring på eiendommen den 20.9.24. I skaderapport datert 11.11.24 fremgikk følgende:

Hva: Hjørnekaske på bolig har råde og må skiftes (Hjørne til høyre for inngangsparti bolig)

Hvorfor:

Det mangler taknedløp på boligen, dette medfører at det spruter opp vann hver gang det regner. Dette har over tid medført råde på hushjørne mot Sør/vest. På befaringstidspunkt foreligger det dokumentasjon i form av verdi-lånetakst datert 02.10.2019 på at det har manglet taknedløp på boligen, da har bolig stått uten taknedløp i minst 5 år, men det er høyst sannsynlig at utvikling av råde har pågått lengre tid enn dette.

(...)

Mulig regress?

Ja

Det har ikke vært taknedløp på boligen siden forrige eier kjøpte boligen i 2019 og har stått uten taknedløp i 5år. Sann som skaden ser ut, så har det stått lengre enn 5 år, men 5 år kan man med sikkerhet si at det har stått uten taknedløp. Det er høyst sannsynlig at denne skaden har utviklet seg i lengre tid enn 5 år, men dette finnes det ikke dokumentasjon for på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Det anbefales å få montert taknedløp på boligen og da på alle steder som mangler dette, ikke bare skadested.

Skadeomfang

Det er skader på utvendig hjørnekaske på boligens hjørne mot Sør/vest

(...)

Annen info:

(...) Verdi-og lånetakst informerer om følgende, sakset fra Verdi-og lånetakst " Takrennene er dårlige og det mangler taknedløp" saksing ferdig Det er også informert om at det må legges nytt yttertak over tid. Det er da opplyst om at det ikke er taknedløp og at det er dårlige takrenner på boligen på tidspunkt nåværende eier kjøpte boligen. Det er da på tidspunkt for når nåværende eier kjøpte boligen ikke tilbakeholdt informasjon vedrørende feil og mangler ved boligen.

På befaringstidspunkt 20.09.2024 opplever jeg at boligens stand gjenspeiler verdi-og lånetakst som er utført i Oktober 2019

Med unntak av at hjørne mot Sør/vest , der råde har fått utviklet seg over 5 nye år fra Verdi-og lånetakst ble utført i Oktober 2019 og til befaring 20.09.2024.

Oppsummering

Boligen mangler taknedløp og takrenne på hoveddel av bolig, det mangler også takrenne på bakside bolig (mot Nord/øst) Overbygd terrasse har taknedløp.

Takstfirma O beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 46 228,90 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at han hadde grunn til å regne med å bli opplyst om de påklagde forholdene, og at selgers takstmann i det minste måtte kjenne til forholdene, da de var lett merkbare og synlige for en fagkyndig takstmann, og var mulig å avdekke ved en ren visuell besiktigelse. Kjøper har videre vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,7 % av kjøpesummen. Eiendommen var både kvantitativt og kvalitativt i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde rimelig grunn til å forvente. Reklamasjonsfristen kunne ikke påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 54 499, inkludert takstutgifter. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for kostnader til juridisk bistand, innbetalt dokumentavgift, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent over råteskader på kledningsbord, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at kjøper oppdaget råde på kledningsbord i 2022, men reklamerte først i 2024. At kjøper ikke visste at råteskader var noe det kunne reklameres over var ikke selgers risiko. Foretaket har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og vist til at hverken selger eller selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger. Kjøper kunne ikke ha noen berettiget forventning om boligens tilstand, da det kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget. Boligen var i samsvar med den opplyste risikoen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over råteskadet kledning, jf. avhl. § 4-19, og at det for øvrige forhold ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var reklamert for sent over råteskadet kledning, jf. avhl. § 4-19, og at det for øvrige forhold ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Kjøpers advokat har i nemndsansmodningen opprettholdt at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 og/eller § 3-9 andre punktum, samt at reklamasjonen må anses rettidig etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Kravet på kr 54 499 er opprettholdt.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i hovedtrekk tiltre den grundige begrunnelsen som er gitt. Reklamasjonen over råteskadene må anses for sent fremsatt, og det foreligger ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selgersiden har handlet «grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru» etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Det anses heller ikke dokumentert opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for øvrige forhold.

For så vidt gjelder spørsmålet om takstansvar er flertallet i og for seg enige med kjøper i at det fremstår noe påfallende at takstmannen i 2019 ikke avdekket eller omtalte noen av de mer synlige avvikene. Dette gjelder f.eks. den utette vegg-gjennomføringen på baksiden av boligen. På den andre siden gikk det nærmere fem år fra overtakelsen til avvikene ble gjort gjeldende av kjøper. Tidsforløpet gjør det bevismessig krevende å bedømme hvordan boligen fortonte seg for takstmannen i 2019. I tillegg var det andre krav til verdi- og lånetaksten enn det som gjelder for tilstandsrapporter i dag. Samlet sett mener flertallet derfor at det per nå ikke er dokumentert noen grov uaktsomhet fra takstmannens side.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger.

Takstmannen skal ifølge mandatet i verdi- og lånetaksten foreta en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket.

Når det gjelder råteskadene på boligens hushjørne mot sør/vest er mindretallet av den oppfatning at det ikke foreligger holdepunkter for at skadene var tilstrekkelig synlige til at takstmannen måtte ha oppdaget disse ved en visuell inspeksjon på befaringsdagen. Skadene er ikke synlige på bildene i salgsprospektet, og skadene fremstår betydelig forverret og langt mer visuelt fremtredende på oversiktsbildet i skaderapporten fra takstfirma O.

Mindretallets vurdering er imidlertid at de øvrige avvikene var lett synlige på befaringstidspunktet, og skulle ha vært opplyst om i taksten. Dette gjelder manglende takrenne, manglende beslag over inngangsdørtaket, kledning som går helt ned til terreng, utett gjennomføring i vegg, og omrammingsbord på vinduer som går helt ned til vannbrettet. Flere av avvikene er konstaterbare ut fra bildene i salgsprospektet, og øvrige avvik er av en slik karakter at de var lett synlige for en fagkyndig takstmann, og det finnes ingen holdepunkter for at disse avvikene kan ha utviklet seg i tiden som har passert fra befaringsdagen. Takstmannen måtte dermed ha kjent til avvikene, jf. avhl. § 3-7. Selger identifiseres med takstmannens feil, jf. Rt. 2001 s. 369.

Når det gjelder spørsmålet om innvirkning foreligger det ingen spesifisert informasjon om utbedringskostnader for de avvikene som ikke knytter seg til råteskadene. Det er kun oppgitt enkelte materialkostnader, samt timeantall på arbeidene, men ingen pris per time. Totalt sett er utbedringskostnadene for alle avvik estimert til kr 46 229. Totalprisen inkluderer totalt 60 arbeidstimer. Andelen av arbeidstimene som ikke kan tilskrives råteskader utgjør ca. 37,5 % (22,5 t). I tillegg mener mindretallet at det må legges til en større andel (ca. 75 %) av de 24,5 timene som knyttes til å sette opp stillas rundt hele huset, da dette primært er nødvendig for utbedring av vindusomramminger og takrennen på baksiden av huset, samt råteskadet hjørnekaske. Samlet er mindretallet av den oppfatning at det minst er sannsynliggjort kostnader i størrelsesorden kr 30 000, hvilket utgjør ca. 3,7 % av kjøpesummen. Dette er etter mindretallets syn egnet til å virke inn på avtalen, herunder budets størrelse. Mindretallet kan heller ikke se at foretaket har kommet med noen subsidiær anførsel om at forholdet ikke har virket inn, og foretaket har bevisbyrden for dette. Boligen har dermed etter mindretallets syn en mangel, jf. avhl. § 3-7. Gitt flertallets konklusjon ovenfor, ser mindretallet ikke behov for å utmåle noe prisavslag.

Med hensyn til avhl. § 3-9 andre punktum finner en samlet nemnd at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Nemnda slutter seg bl.a. til følgende merknad fra sekretariatet:

I herværende sak ble boligen i salgsdokumentasjonen beskrevet som velholdt med tanke på alder, men at den også hadde behov for noe vedlikehold og utbedringer. I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst at det generelt burde foretas en del restaureringsarbeider over tid. Boligens synlige tilstand utvendig tilsa også et visst utbedringsbehov. Sekretariatet finner at boligens høye alder og risikoopplysningene i verdi- og lånetaksten tilsa at kjøper måtte ha begrensede forventninger til eiendommens tilstand, samt en forventning om at flere bygningsdeler måtte skiftes innen kortere tid. Vi viser til drøftelsen ovenfor. Etter vår vurdering synes de påviste forhold i skaderapport fra takstfirma O å gjenspeile risikoopplysningene i verdi- og lånetaksten.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).