

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1162

25.11.2025

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

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

Råteskadet kledning – opplyst om ufaglært arbeid – takstansvar? – manglende stikktaking? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-11.

En enebolig fra 1947 ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.23. Boligen ble markedsført som «trivelig og velholdt», men det var opplyst om at boligen hadde «varierende tilstand og standard». I tilstandsrapporten var veggkonstruksjon gitt lys TG 2. Det fremkom videre at det var montert ny kledning i 2008/2009 av ufaglærte. I tillegg ble det påpekt «Stedvis tegn til slitasje og feil montering ihht. kledning». Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader bak kledningen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent. I alle tilfeller tilsa boligens alder og risikopplysningene ved salget at forholdet ikke utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 246 626, krav om erstatning for sakskostnader kr 175 501, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader bak kledning, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1947.

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

Dette er en trivelig og velholdt enebolig med to etasjer (...)

Boligen ble oppført i 1947 og har varierende tilstand og standard.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Standard

Bolig med varierende standard (...)

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold (...)

(...)

Veggkonstruksjon – lys TG2

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning. Ukjent ihht. tykkelse på isolasjon. Tilbygg godkjent i 2007. I følge forrige rapport er det montert ny kledning i 2008/2009 av ufaglært personer. Det er lite eller ingen lufting bak kledning. Stedvis tegn til slitasje og feil montering ihht. kledning, feste av spiker, rundt vinduer/dører og skjøter på kledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert. (...)

Årstall: 2008. **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis tegn til slitasje og feil montering ihht. kledning, feste av spiker og skjøter på kledning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde svart «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. fasade.

Boligen ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.23, og overtatt av kjøper den 10.7.23.

I forbindelse med musesikringsarbeid avdekket kjøper den 11.10.24 råteskader bak den utvendige kledningen. Ifølge kjøper ble forholdet raskt diskutert med både selger og megler, og det ble fremlagt en bekreftelse fra megler på dette:

Bekrefter at du ringte meg og informerte om råteskader som ble funnet i høst 2024 og at vi deretter sendte deg tilstandsrapporten 9/10-2024 for å se nærmere på skadene vs. hva som var beskrevet.

Foretaket har også gjengitt selgers forklaring om telefonsamtalen på følgende måte:

Selskapet har vært i kontakt med selger, som viser til at det var en samtale hvor kjøper informert om råteskade. Selger ba da kjøper om å lese tilstandsrapporten og evt. melde skade på forsikringen de hadde tegnet dersom kjøper mente det forelå en mangel.

I januar 2025 innhentet kjøper en skaderapport fra takstfirma T:

Årsak til skade/påberopt forhold

Det er avdekket råteskader i bunnsvillen langs hele den opprinnelige boligen.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold

Om bygningsdelen

Ytterveggen består av en tradisjonell 4" bindingsverkskonstruksjon med 4"x4" bunnsvill, som ligger på asfalt svillepapp mot grunnmuren. Ytterkledningen er liggende dobbel falset kledning, montert på 36 mm lekter uten lufting i bunnen. Vindsperren består av asfalt vindtettplater, montert direkte på underliggere fra en eldre stående tømmermannskledning. Bak dette ligger enda et lag med asfalt vindtettplater, festet direkte på bindingsverket.

Beskrivelse av skaden

Det er avdekket råteskader i bunnsvillen langs hele den opprinnelige boligen. Skaden er gammel, har utviklet seg over mange år, og råteomfanget er betydelig. Årsaken antas å være en kombinasjon av kapillært oppsug fra grunnmuren og kondensering, som følge av fuktdiffusjon. Gitt omfanget er det sannsynlig at to lag med vindsperre og uluftet kledning utgjør den bakenforliggende primærårsaken, om ikke opprinnelige, så eskalerende.

Skadeomfang

Stikkprøver med hulltaking viser at råteskadene omfatter yttervegger tilhørende den opprinnelige boligen fra 1947.

Følgeskade

Det er foreløpig ikke registrert noen følgeskader. Kjøper opplyser at både vinduer og dører fungerer som normalt.

Konsekvens

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at bygningskonstruksjonen over tid kan sige, noe som kan resultere i skjevheter og skader i de øvre delene av bygget.

(...)

Konklusjon

Det er betydelige råteskader i bunnsvillen på den opprinnelige boligen fra 1947. Skadene skyldes trolig kapillært oppsug fra grunnmuren og kondensering grunnet to lag med vindsperre og manglende lufting.

Om utbedringsmetode og kostnad ble følgende konkludert i rapporten:

Vurdering av utbedringsmuligheter:

Det må påregnes å skifte ut hele bunnsvillen på den eldste delen av boligen, noe som kan utføres stykkevis. Ved tilbakebygging etableres lufting av kledningen ved å montere musebånd i stedet for dagens horisontale lekt. Utbedringen forutsettes å skje fra utsiden og innebærer ingen fornying eller oppgradering, da kun den nederste delen av kledningen skiftes ut.

Utbedringskostnad

Beskrivelse

Riving, fjerning av råteskader, og tilbakebygging med impregnert bunnsvill, ny kledning og nødvendig tetting. Rigg, drift og bortkjøring av avfall er inkludert iht. vedlagte kalkyle.

(...)

Sum NOK

246 626

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 26.1.25.

Skadetakstmann i takstfirma T ga følgende tilleggsuttalelse i e-post av 1.4.25:

Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll med enkle stikktakninger. Dersom den bygningssakkyndige ikke «treffer» på disse, kan en skade som dette forbli uoppdaget. Rosenvinge oppdaget selv råteskaden bak hjørnekassen, så i utgangspunktet skulle det også være mulig for den bygningssakkyndige som utarbeidet tilstandsrapporten å avdekke dette.

At veggene er kledd med ny kledning og tett vindsperre (asfalt vindtettplate) direkte utenpå gammel kledning, kombinert med manglende lufting, er derimot godt synlig flere steder.

Det ble fremlagt en faktura fra takstfirma T på kr 19 676.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig fremholdt at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og at boligen ikke ble besiktiget i tråd med forskrift til avhendingslova. Kjøper anførte at det ikke var foretatt stikkprøver i samsvar med forskriften § 2-11. Videre ble det anført at forholdet var upåregnelig, i lys av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og viste til telefonsamtalene til selger og megler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 246 626, krav om erstatning for advokatkostnader og takstutgifter på hhv. kr 155 825 og kr 19 676, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble fremholdt at det ikke var holdepunkter i saken for at selgers takstmann ikke besiktiget kledningen i samsvar med

forskriften. Videre ble det vist til risikoopplysningene i tilstandsrapporten, og fastholdt at det ikke var tale om et upåregnelig forhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt risikoopplysninger om ufaglært arbeid. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at selgers takstmann ikke hadde gjennomført stikktaking på en forskriftsmessig måte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller avhl. § 3-7 (takstmannen). Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Etter en samlet vurdering av det gjennomgåtte, har sekretariatet kommet til at råteskader bak kledning ikke utgjør et upåregnelig avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Det avgjørende for vår slutning er eiendommens alder sammenholdt med de konkrete risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. At det foreligger råteskader i eldre konstruksjoner bak en kledning som var oppført gjennom egeninnsats, på ufagmessig måte uten tilstrekkelig luftfunksjon, kan vi vanskelig se er utenfor det kjøper måtte påregne.

(...)

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at stikktaking ikke ble gjennomført på en forskriftsmessig måte av takstmann. Tvert imot tilsier den tidsnære dokumentasjonen i saken motsatt – takstmann protokollførte stikktaking i tilstandsrapporten, selv om denne ble omtalt som en «begrenset kontroll». Sekretariatet kan ikke se at forskriften regulerer hvilken grad stikktaking skal tas, slik at dette etter vårt syn ikke utgjør et avvik fra forskriften. Videre vil vi bemerke at stikktaking er tilfeldige stikkprøver. At det forelå råteskader i bakkant av konstruksjonen er følgelig ikke synonymt med at slike prøver ikke ble gjennomført, som for øvrig også er lagt til grunn i tilleggssuttalelsen fra takstfirma T.

Vi har etter dette ikke funnet holdepunkter for at takstmann ga manglende opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering for så vidt gjelder avhl. § 3-2 første ledd.

Foranlediget av kjøpers anførsel i nemndsansmodningen om synlige feil/ufagmessigheter ved boligens yttervegger og spørsmålet om takstansvar, finner nemnda grunn til å bemerke at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 uansett ikke kan anses oppfylt. I tillegg til at veggkonstruksjonen ble gitt TG 2, ble det eksplisitt opplyst om at ufaglærte hadde montert kledningen i 2008/2009. Det fremgikk også at det var liten eller ingen lufting bak kledning, samt at den stedvis var feil montert. Ytterligere opplysninger om synlige ufagmessigheter relatert til kledningen kan således vanskelig ses å ha påvirket budinngivelsen eller budets størrelse.

Nemnda har etter dette kommet til samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at det ikke foreligger mangel i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).