

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1257

15.12.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Råteskadet yttervegg – eldre bolig med tilbygg – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En eldre enebolig ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.9.23. Det ble opplyst ved salget at boligen var «antagelig bygd før 1800-tallet, men opplysninger sier ca 1840». I tilstandsrapporten var det opplyst at veggen mot øst var skiftet på 1970-tallet. Videre var det i egenerklæringen opplyst at vestvendt yttervegg var skiftet i 2015. I tilstandsrapporten var veggkonstruksjon gitt mørk TG 2, og det fremkom at det var oppdaget råteskader. Veggkonstruksjonen på vestsiden var gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fukt- og råteskader i yttervegg. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig i lys av at veggen var gitt TG 1, og at selger måtte ha blitt kjent med forholdet når veggen ble renoveret i 2015. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var opplyst om råteskader i veggen i salgsdokumentene. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 425 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder. I prospektet ble det opplyst at boligen var «antagelig bygd før 1800-tallet, men opplysningene tilsier at den er oppført i ca. 1840». Videre ble boligen presentert som en «sjarmerende enebolig m/flotte originale detaljer». Huset var opplyst oppgradert i nyere tid, men originale detaljer var godt bevart.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger «ja» på spørsmål om det var utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade, og opplyste at arbeidet var gjort av faglærte. Det fremgikk at vestvendt yttervegg var skiftet i 2015.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at veggen mot øst ble skiftet på 1970-tallet, og at det var byttet kledning i gavlen mot vest i 2015. Takstmannen oppga at bygningen hadde normal god standard i forhold til byggeåret, men at boligen hadde behov for vedlikehold.

Veggkonstruksjonen ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at veggene har tømmerkonstruksjon, og at det var råte i belistning i forbindelse med vindu og råte i bunn av trekledningen. Det var påvist spredte råteskader i bordkledningen og det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Fleste deler av yttervegger var ikke isolert. Det måtte regnes med å skifte kledningen på fasaden mot nord og sør. På bygninger med råteskadet kledning kunne råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes, og det ble estimert kostnader på kr 100-300 000. Det var inntatt bilder av råte i veggkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon på vestsiden ble gitt TG 1 og det ble opplyst at det var byttet kledning i gavlen mot vest i 2015.

Når det gjaldt fundamentering og grunnforhold, var det ikke gjort kontroll ut over funn innvendig i bygningen og observasjoner ved grunnmur. Drenering ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at det manglet drenering med unntak av vestsiden. På bakgrunn av boligens alder var det sannsynlig at boligen manglet utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Grunn og fundamenter ble gitt mørk TG 2, og det var observert sprekke-dannelser i grunnmuren.

Boligen ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.9.23, og overtatt av kjøper den 11.11.23.

Høsten 2024 oppdaget kjøper omfattende fukt- og råteskader inne i yttervegg. Kjøper reklamerte 20.9.24.

Kjøper har rekvirert skadetakstmann som utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 18.11.24. Kort oppsummert var det avdekket råteskader ved bunnstokker og veggkonstruksjon ved nord, øst og vestlige yttervegger. Totale utbedringskostnader ble vurdert til kr 425 000. Det fremgikk bl.a. følgende av rapporten:

Det opplyses at kledning ved yttervegg mot øst er utskiftet på 1970-tallet, mens kledning i gavl mot vest er utskiftet i 2015. Boligen virker å være tilbygget på et tidspunkt, mot nordsiden. Det er i dette området skadet område befinner seg.

(...)

Under utskiftning av ytterkledning ved tilbygget mot nord, er det ved nord, øst og vestlig del av fasadene oppdaget omfattende råtesvekkelser i bunnstokkene, samt råteskader i stokkekonstruksjonen i gavlveggen mot vest.

Det er på min befaring registrert til dels store råtesvekkelser i tømmerstokkene i gavlveggen mot vest. Her er det råte i stokkene mellom vinduene, samt spredd rundt på veggflaten. Flere områder på veggflaten er tydelig lokalt utbedret ved tidligere arbeider. Det er felt inn 48x198 mm reisverk fra innsiden ved midtre del av veggflaten, samt skjøtet inn bord av cuimp. treverk ved siden av et av vinduene inn til vaskerommet.

Det er i egenerklæringen opplyst at det er utskiftet råteskadet område ved gavlvegg mot vest i 2015. Det antas at den berørte gavlveggen som omtales er hovedgavlen på bolighuset, da det er tydelig at kledningen på gavlveggen til tilbygget er betydelig eldre og ikke er utskiftet i 2015.

(...)

Det er kjent at råte gjerne utvikler seg etter gjentatte oppfuktinger over lengre tid. Basert på tilstanden ved det råteskadde området er det liten tvil i at råten i veggflaten har en betydelig utviklingstid. Råtens utviklingstid vurderes til minst 25-30 år, sannsynligvis lenger.

(...) Bilder av vestveggen ved tilbygget. Det er tydelig å se at «hvitt» trevirke midt på veggen er felt inn fra innsiden. Cuimp. trevirke rundt vindu i 1. etg. er felt inn fra utsiden.

(...)

Videre har eiers håndverker oppdaget råtesvekkelser ved deler av bunnstokken i den samme vestvendte veggflaten. Bunnstokken står rett på toppen av murkronen, og er utvendig pusset over med mørtel. Hele bunnstokken er tydelig preget av kraftige råtesvekkelser.

(...)

Årsak til råten i dette området er en kombinasjon av kapillært oppsug av fukt fra grunnmuren, samt at fukt trekker inn gjennom murpussen. De innpussede stokkene vil ikke kunne slippe ut fukt, og dette fører til omfattende råteskader. Basert på at stokkene stedvis har gått i total oppløsning er det vurdert en betydelig utviklingstid på råteskadene. Sannsynligvis har råten en utviklingstid helt tilbake til da disse ble pusset inne på et ukjent tidspunkt. Råten er vurdert å ha en utviklingstid på minst 50-60 år, sannsynligvis lenger.

Kjøper har lagt frem bilder som viste råteskadene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har anført at det ble reklamert rettidig og vist til at det først var ved riving av kledningen at avviket ble avdekket. Kjøper har videre vist til at det ikke var gitt tilstrekkelige risikoopplysninger til at kjøper måtte forvente gjennomrømt tømmer bak kledningen. Kledningen på vestsiden ble gitt TG 1 og opplyst skiftet i 2015. Det ble videre vist til at råteskadene var til stede da det ble gjort arbeid på vestveggen, og at dette var forhold som selger kjente eller måtte kjenne til. I denne sammenheng har kjøper vist til de fremlagte bildene av forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 425 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og vist til at det var gitt risikoopplysninger om påregnelig råte i underliggende konstruksjoner i salgsdokumentene. Foretaket har også anført at boligen var i avtalt stand og i tråd med kjøpers forventning. Det ble lagt vekt på boligens alder, og at den var oppført etter en annen byggeskikk og forskriftskrav. Hva gjaldt kledningen på vest-siden ble det vist til at det kun var kledningen i gavlen som var byttet og ikke hele veggen som sådan. Foretaket anførte at selger ikke hadde brutt sin opplysningsplikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om fuktskade på ytterveggen, og opplysninger om manglende drenering på tre sider av boligen. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger var eller måtte være kjent med forholdet utover det som fremkom av salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet fukt/råteskader i boligens yttervegg og bunnstokker. Boligen er opplyst å være fra omkring 1840. Det fremgår av reklamasjonstakst av 18.11.24 at «under utskifting av ytterkledning ved tilbygget mot nord, er det ved nord, øst og vestlig del av fasadene oppdaget omfattende råtesvekkelser i bunnstokkene, samt råteskader i stokkekonstruksjonen i gavlveggen mot vest».

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2:

Før salget har kjøper fått opplyst at fasade mot øst ble skiftet på 1970-tallet. Veggkonstruksjonen har i all hovedsak fått mørk TG 2. Tilstandsgraden som er gitt signaliserer at bygningsdelen har feil utførelse eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og at det kan være behov for tiltak. Dette er også kommunisert helt innledningsvis i tilstandsrapporten.

Det er fremlagt bilder som viser råte i belasting rundt vinduet, og råte i bunnen av trekledningen. Kjøper har fått opplyst at det ikke er noen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og at råteskadet trekledning på fasaden mot nord og sør må skiftes ut. Kjøper er også blitt forespeilet kostnader på kr 100-300 000.

Videre må det også legges vekt på at kjøper har fått opplyst om manglende drenering langs 3 sider av boligen. Det fremgår at det er ingen eller sannsynligvis manglende utvendig fuksikring av grunnmuren. Kjøper har fått opplyst om å overvåke tilstanden jevnlig og dreneringen må skiftes ut på sikt. Grunnmur og fundamenter har også fått mørk TG 2 og opplyst om at det er observert sprekkdannelser i grunnmuren.

Kjøper har vist til at veggkonstruksjonen mot vest er gitt TG 1, og at det på denne bakgrunn foreligger mangel. Det fremgår i tilstandsrapporten at det kun ble byttet kledning i «gavlen mot vest». Slik opplysningene er presentert, etterlater det ikke et inntrykk av at hele fasaden mot vest er blitt skiftet ut i 2015. Etter dette måtte kjøper forvente at deler av fasaden kunne være eldre.

I skaderapporten fremgår det imidlertid at det er store råtesvekkelser i gavlveggen mot vest. Den berørte gavlveggen gjelder tilbygget, og er betydelig eldre og ikke utskiftet i 2015.

Etter sekretariatets vurdering er det uheldig at det ikke er spesifisert om oppgraderingen gjaldt hovedgavlen eller gavlveggen på tilbygget. Sekretariatet må imidlertid legge vekt på det samlede opplysningsbildet.

Etter sekretariatets vurdering har kjøper fått konkrete risikoopplysninger om fuktskade på ytterveggen, samt opplysninger om manglende drenering på tre sider av boligen. Selv om det er uheldig at vestveggen i seg selv har fått TG 1, fremstår skaden i hovedsak å være knyttet til bunnstokken i den vestlige delen. At omfanget er større en kjøpers egne antagelser kan ikke ha betydning for mangelsvurderingen. Det sentrale er hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne.

Etter sekretariatets vurdering må de avdekkede fukt- og råteskadene i lys av det samlede opplysningsbildet – alt i alt sies å ligge innenfor det forventbare, jf. FinKN 2024-1096. Det legges også vekt på at utfra de fremlagte bildene ved salget, fremstår å være synlig at kledningen har råteskader og slitasje.

I den videre vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerk:

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemndas flertall kommet til samme konklusjon som sekretariatet og slutter seg til begrunnelsen.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemndas flertall kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet slutter seg til sekretariatets begrunnelse om at det ikke er «tilstrekkelig sannsynliggjort at det er avdekket råteskader i den delen av gavlveggen som ble skiftet i 2015. Utfra billedokumentasjonen i skaderapporten fremstår avviket å være i tilbygget, der kledningen er betydelig eldre. Det er etter sekretariatets syn ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskaden i vestveggen».

Flertallet har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen med de vedlagte bildene, men kan ikke se at det som her anføres gir grunnlag for en annen vurdering av saken, verken når det gjelder avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det vises i denne forbindelse til at det er vanskelig ut fra bildene som er tatt nylig, å vurdere hvilken tilstand bygningsdelene hadde i 2015.

Det er etter dette ikke nødvendig for flertallet å ta stilling til om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Nemndas mindretall har gjennomgått kjøperens anførsler i nemndsansmodningen. De fremlagte bildene tyder på at skadene ikke nødvendigvis er knyttet til konstruksjonen bak nyere panel, men eldre. Samtidig viser bildene også at noen tilsynelatende har forsøkt å reparere den bærende konstruksjonen med biter av trevirke. Det er likevel uklart for mindretallet hva man har forsøkt å gjøre, når disse arbeidene ble utført, og hvordan bakenforliggende konstruksjon så ut på dette tidspunktet. Disse spørsmålene er ikke berørt i reklamasjonstaksten, og kan vanskelig avklares gjennom en skriftlig saksbehandling. Sannsynligvis vil en muntlig gjennomgang av billedokumentasjonen være nødvendig, der både sakkyndig og selger kan kommentere de aktuelle bygningsdelene. Da vil man kunne avklare både hva som har skjedd, og hvilke bygningsdeler – og sider av huset – det dreier seg om. Slik saken foreligger i dag, er det for mange uklare forhold i saken til at nemnda kan vurdere om selger har tilbakeholdt informasjon om pågående råteutvikling i bærende konstruksjon.

Etter en helhetsvurdering har mindretallet konkludert med at det ikke er forsvarlig å ta stilling til saken på bakgrunn av de foreliggende dokumentene og de begrensningene som følger av skriftlig saksbehandling. Mindretallet finner derfor at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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