

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1288

17.12.2025

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

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

Fuktskader bak gipsplater – TG 3 på innvendige overflater – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

Et rekkehus fra 1966 ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.24. I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at «det må (..) påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen». I tilstandsrapporten ble flere utvendige forhold gitt mørk TG 2. Innvendige overflater ble gitt TG 3 med et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Tilliggende konstruksjon til bad ble gitt TG 1, etter hulltaking fra bod. En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på treverket bak gipsveggene på det ene soverommet, og det ble funnet fukt i både vegg ut mot yttervegg samt i veggen mot naborommet. Estimerte utbedringskostnader var kr 79 718. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til boligens alder og risikoopplysningene ved salget, og kunne heller ikke se at det forelå opplysningssvikt i saken. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 79 718, krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand kr 99 875, husleietap kr 21 000, samt forsinkelsesrente fra 21.2.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et enderekkehus på Østlandet oppført i 1966.

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

Det er ikke utført store oppgraderinger i løpet av de siste årene og det må derfor påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen. Kjøkken og våtrom er av eldre dato.

(...)

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering etc.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1992. Selger opplyste om en lekkasje fra bad til etasjen under samt om en lekkasje fra varmtvannsbereder i kjeller, og at det ble satt inn en ny bereder. Selger opplyste videre om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller, og beskrev dette med «Borettslaget». Selger opplyste å ikke ha kjennskap til problemer med sopp/råteskader i boligen eller i fellesarealet.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget etter befaring 14.9.23. Det fremgikk innledningsvis at takstmann i utgangspunktet ikke vurderte fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Det fremgikk følgende i tilstandsrapporten om anslag på utbedringskostnad:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Det fremgikk følgende under «Beskrivelse av eiendommen»:

Boligen er ikke tilstrekkelig oppgradert og vedlikeholdt de senere år. Det må påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen.

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det pres seg på takserings-dagen.

Boligens vinduer og balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Andre utvendige forhold ble også gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at det ikke var utarbeidet tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Når det gjaldt innvendige forhold, ble innvendige overflater gitt TG 3 («Store eller alvorlige avvik»), med et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000:

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes modernisering/renovering av de fleste overflater i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom under terreng ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk bl.a. at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv og inn i kjellermur. Det fremgikk også at det var registrert skade på gips i kjellervegger med soppdannelser, og at gipsvegg måtte fjernes og bakenforliggende konstruksjon måtte kontrolleres for avvik da det kunne være skjulte avvik.

Boligens bad ble gitt TG 3, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Det ble opplyst om hulltaking mot bod, uten funn av fukt, og det ble gitt TG 1.

Boligens vaskerom ble også gitt TG 3, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Det ble bl.a. opplyst om løse tapetskjøter, og at det var indikert fukt i yttervegg samt saltutslag. Det ble også her opplyst om hulltaking, uten funn av fukt, og det ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.24, og overtatt av kjøper den 1.4.24.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelsen fuktskader, og fremsatte reklamasjon 18.11.24:

Det er avdekket fuktskader på treverket bak gipsveggene på soverommet og soppspor på plast, isolasjon og gips. Dette gjelder både vegg mot ytterveggen og vegg mot badet.

Kjøper har innhentet skaderapport av 11.11.24 fra firma N. Det fremgikk at skadetypen var fukt og sopp. Skadene var lokalisert på boligens ene soverom mot badet, og det ble funnet fukt både i

vegg ut mot yttervegg samt i veggen mot badet. Det ble i tillegg fremlagt flere bilder av skadene.

I pristilbud av 8.4.25 fra firma N ble det angitt kostnader på kr 72 719 inkl. mva. for innvendige og utvendige utbedringsarbeider. Det ble i tillegg fremlagt udatert e-post fra A. Elektro AS med et estimat på kr 6 000 – 7 000 inkl. mva. for opplegg av tre stikkontakter, bryter og takpunkt.

Det ble også fremlagt en husleiekontrakt datert 25.10.24 mellom kjøper og en leietaker.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at det var upåregnelig at det var fukt og sopp i veggene på det ene soverommet. Kjøper har videre bl.a. anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper mente at soverommet hvor det nå var funnet fuktskader ble vurdert til TG 1 ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 79 718, krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand på kr 99 875, husleietap på kr 21 000, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket har også anført at det ikke foreligger opplysningssvikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, eller 3-8 for det påberopte forholdet, og viste bl.a. til boligens alder og negative opplysninger i salgsdokumentene. Sekretariatet bemerket at fuktskadene var avdekket på en annen vegg enn stedet det var tatt hulltaking uten negative funn.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet fuktskader bak to av veggene på soverommet. Boligen er oppført i 1966.

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

Boligen i denne saken ble oppført i 1966, og var 58 år ved avtaleinngåelsen. Vi forstår faktum slik at det er avdekket fuktskader i to vegger på boligens ene soverom – i ytterveggen og i veggen mot badet.

Boligens vinduer og balkonger, terrasser, rom under balkonger og andre utvendige forhold ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Iht. tilstandsrapportens innledning innebærer dette funn av vesentlige avvik som trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Boligens bad ble gitt TG 3, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Det ble opplyst om hulltaking ved/mot bod, uten funn av fukt, og det ble gitt TG 1. Innvendige overflater ble gitt TG 3, med et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk bl.a. at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv og inn i kjellermur. Det fremgikk også at det var registrert skade på gips i kjellervegger med soppdannelser, og at gipsvegg må fjernes og bakenforliggende konstruksjon må kontrolleres for avvik da det kan være skjulte avvik. Boligens vaskerom, som vi oppfatter er lokalisert i underetasjen, ble også gitt TG 3, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Det ble bl.a. opplyst om løse tapetskjøter, og at det var indikert fukt i yttervegg samt saltutslag. Det ble også her opplyst om hulltaking, uten funn av fukt, og det ble gitt TG 1.

Selv om boligens yttervegger ikke ble tilstandsvurdert av takstmann ved salget, ble det varslet om vesentlige avvik ved andre utvendige bygningsdeler. Kjøper ble videre i tilstandsrapporten varslet om indikasjon på fukt i yttervegg, og at innvendige overflater krevde utbedring. Hulltaking fra badet i 1. etasje ble så langt vi kan se ikke tatt i samme vegg som fukt ble avdekket. Sett hen til disse punktene, samt bl.a. til de varslede kostnadene kjøper ble opplyst om før salget, har vi etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen landet på at det avdekkede forholdet ikke var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at de avdekkede fuktskadene var upåregnelige, og det

foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I sekretariatet drøftelse heter det om dette:

Slik vi oppfatter det, ble fuktskadene oppdaget i forbindelse med overflateoppussing av soverommet en tid etter overtagelse. Vi forstår kjøper slik at det bl.a. påberopes at kostnadene til nødvendige utbedringer er satt for lavt i tilstandsrapporten, og at det er ikke tatt høyde for fukt og soppskader bak overflatene.

Når det gjelder eventuell opplysningssvikt hos selger, kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter i saken for å konkludere med at selger har misligholdt sin opplysningsplikt.

Når det gjelder eventuell opplysningssvikt hos takstmann, vises det til det som er gjengitt fra tilstandsrapporten om anslag på utbedringskostnader innledningsvis. Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt hos takstmann.

Nemnda slutter seg til dette.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, verken hva gjelder avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).