

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1291

17.12.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader – dødsbo – TG 2 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.24. Det ble opplyst om «standard fra byggeår», og at boligen hadde behov for oppgradering. I tilstandsrapporten ble «taktekking, «veggkonstruksjon» og «takkonstruksjon/loft» gitt mørk TG 2. I egenerklæringen ble det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo og at selger ikke hadde detaljert kunnskap om eiendommen. Det ble likevel opplyst at huset var bygd av selgers foreldre. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over råteskader i undertaket og kledning. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selgers ansvar for skjulte feil og mangler også gjaldt ved salg av dødsbo. Kjøper anførte også at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og viste til at et malerfirma som utførte arbeid på boligen før salget hadde varslet selger om råte. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen var i samsvar med det kjøper måtte forvente ut ifra alder og opplysninger ved salget. Selger kunne ikke huske å ha fått beskjed om noen råteskader i forbindelse med malearbeider på boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råte i undertaket over veranda og lekkasjer fra taket, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1978.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en stor enebolig med integrert dobbelgarasje. Boligen ble oppgitt å ha standard fra byggeår, med behov for oppgradering/moderniseringsbehov.

I tilstandsrapporten ble taktekking gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på taktekking og undertak. Konsekvensen av eldet undertak kunne føre til vannlekkasjer inn i konstruksjonen.

Veggkonstruksjonen ble også gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på fasader. Det ble bemerket manglende musesperre, og opplyst at materialsvekkelse på bygningsdelen måtte påregnes. Videre ble takkonstruksjon/loft gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om svekkelse i materialet på grunn av aldring. Tilstøtende bygningsdeler ble også gitt mørk TG 2.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo og at vedkommende ikke hadde kjennskap til eiendommen. Det hitsettes:

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger opplyste likevel at huset ble bygd i ca. 1978/79 av selgers foreldre.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.24, og overtatt av kjøper den 2.8.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt og råteskader i taket over verandaen. Kjøper rekvirerte i den forbindelse vurdering av skadeomfanget. Det ble innhentet en uttalelse fra byggmester B datert 23.12.24:

Ved befaring av undertak over veranda (ende vegg) er det avdekket råte skader i rupanel ved flere steder, spesielt enden av taket mot vindskier. Det er enkelte steder lengre inn på taket som også bærer preg av råte skader som igjen antyder at under taket ikke holder tett flere steder.

Her kan det antydes at underduk bærer preg av sprekkdannelser, oppbrett mot vindski som mangler. (Dette er ikke Sjekket grunnet ikke tilgang for befaring.)

Dette har pågått over lengre tid å bør utbedres fortløpende.

Her foreligger det også dokumentert opplysninger om at det er gitt tilbud om malerjobb på boligen 13.3 2024 og det antas da at jobben er utført etter tilbud er sendt.

Her beskrives det att all råte og div må byttes for å ikke hindre malerarbeid. Med tanke på forråtnings prosessen og eventuelt malerarbeid er ikke dette utført, men bare malt over slik at det har blitt skjult for kjøper.

Det ble estimert kostnader på kr 497 200.

Det ble også fremlagt pristilbud fra malermester datert 13.3.24 som omfattet innvendig og utvendig malerarbeid.

Kjøper har også lagt frem uttalelse av 19.8.25 fra malermester, som hadde utført arbeider på boligen før salget:

Hei,

Det ble revet rekkverk v/ utgang vaskerom, der var det noen bord vi varslet om, men om de ble skiftet ut etter på vet jeg ikke, også var det et par steder på terr. Siden som vi varslet om. Det ble ikke skiftet ut noe når vi utførte malerarbeidene, de sa at de skulle skifte ut senere.

Foretaket har forklart at selger ikke hadde kjennskap til råte eller lekkasje i taket, og at hun ikke ble informert om dette i forbindelse med malerarbeider utført i 2024. Selger har forklart at hun i den aktuelle perioden hadde det svært tungt grunnet morens bortgang, og at salget av boligen var en stor belastning.

Kjøper har anført at det foreligger mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var skjult råte i undertak og kledning tildekket med maling, noe som ga et uriktig og villedende inntrykk av boligens tilstand. Selgers ansvar for skjulte feil og mangler gjaldt selv om boligen er solgt som et dødsbo. Kjøper anførte også at selger kjente til forholdet, og viste til forklaringen fra malerfirmaet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde kjennskap til råte eller lekkasjer i taket. Foretaket anførte at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet måtte forvente, ut ifra boligens alder og opplyste tilstand.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i hovedsak til at det var gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, samt boligens alder. Det var heller ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet råte i undertaket over verandaen og lekkasjer fra taket. Boligen er solgt som et dødsbo.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1978, og var således 46 år gammel på avtaletidspunktet. Det er i salgsoppgaven opplyst at boligen har et moderniseringsbehov. Det samme er gjentatt i tilstandsrapporten. Selv om boligen ikke er solgt som et oppussingsobjekt, er det likevel kommunisert at boligen har behov for oppgraderinger.

I tilstandsrapporten fremgår det videre at boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår, og har vedlikeholdsbehov. Boligen er også solgt ved fullmektigsalg og som et dødsbo. I henhold til nemndspraksis måtte kjøper da i utgangspunktet finne seg i at selgers kjennskap til eiendommen var dårligere enn ellers.

Selger har imidlertid opplyst at boligen er oppført av sine foreldre. Kjøper måtte forvente at boligen var oppført i en annen standard enn det som følger dagens krav, og at det ikke var noen garanti for at arbeidet var utført av faglærte. Utvendige forhold er gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, hvilket indikerer vesentlige avvik som kan kreve tiltak.

Takstmann har opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertaket. Det er kommunisert i tilstandsrapporten at lekkasjevann vil belaste taket unødvendig, og at det på sikt kan medføre skader. Det er også kommunisert at undertaket kan føre til vannlekkasjer og inn i konstruksjonen. Takkonstruksjon er også gitt mørk TG 2, og opplyst at bygningsdelen kan forventes å oppleve svekkelse i materialet på grunn av aldring.

Etter sekretariatets syn måtte kjøper derfor forvente mulige oppgraderinger.

(...)

Vi vurderer at boligens alder sammenholdt med de risikoopplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen, gjør at det påberopte forholdet er innenfor det kjøper måtte forvente. Vi har derfor kommet til at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Sett i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget, kan nemnda altså ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har benektet kjennskap til de påreklamerte forhold.

Det er fremlagt pristilbud for malerarbeid som ble utført før salget. I pristilbudet er det kommunisert at dersom det oppdages råte, vil dette bli varslet og det må skiftes ut omgående «slik at fremdrift for malerarbeidene ikke blir hindret/forsinket». Videre er det fremlagt en e-post av 19.8.25 fra malermesteren hvor det heter:

Det ble revet rekkverk v/ utgang vaskerom, der var det noen bord vi varslet om, men om de ble skiftet ut etter på vet jeg ikke, også var det et par steder på terr. Siden som vi varslet om. Det ble ikke skiftet ut noe når vi utførte malerarbeidene, de sa at de skulle skifte ut senere.

Slik nemnda ser det, kan e-posten fra malermesteren forstås slik at det omtales råte flere steder i boligen, og ikke nødvendigvis i undertaket over terrassen.

Ut fra de foreliggende dokumentene, er det etter nemndas syn ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte råteskadene og lekkasjen i undertaket over verandaen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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