

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-397

25.4.2025

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

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

Flere forhold – fukt- og råteskader, forblendet dør, defekt komfyr – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1967 ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var i god stand etter jevnlig vedlikehold, og at boligen var "ombygget og tilbygget i 2006 og det meste av overflater og teknisk utstyr er fra den tid". I selgers egenerklæring var det opplyst om problemer med en vannlekkasje, men at dette nå var utbedret. I tilstandsrapporten var bl.a. overflater og vinduer i hovedetasjen gitt TG 1. Samme tilstandsgrad ble gitt til overflater og innredning i boligens kjøkken. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, herunder bl.a. råteskader på vinduer og garasjeport, og fukt i himlingsplater på kjøkkenet. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og konkrete risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at råteskadde vinduer og forblendet døråpning utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 94 522 (inkl. takstutgifter på kr 6 847), samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader på vinduer og garasjeport, manglende tildekking av forblendet dør, defekt komfyrplate og fukt i himlingsplater på kjøkken, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1967.

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

Enebolig fra 1967. Enebolig over to etasjer med frittliggende garasje. Boligen er ombygget og tilbygget i 2006 og det meste av overflater og teknisk utstyr er fra den tid. Boligen fremstår som i god stand og har hatt jevnlig vedlikehold.

(...)

Det meste av innvendig overflater er fra renovering i 2006.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

TG 1 - Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig av parkett på gulv, tapet på vegger og takplate i himling. Innvendig overflater er i god stand og har normal bruksslitasje sett ut fra alder. Det meste av innvendig overflater er fra renovering i 2006.

Enkelte rom er ikke helt ferdig innredet i underetasjen.

(...)

TG 1 - Vinduer

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass. I hovedetasjer er vinduer fra 2006 da bolig ble renoveret. Vinduer i god stand men enkelte vinduer begynner å bli værslitt utvendig og bør overflatebehandles.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 3 - Vinduer – 2

Vinduer på fremside i grunnmur er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer på fremside i grunnmur i underetasje er av gammel alder og er registrert råte i utvendig karm.

Konsekvens/tiltak

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

[Bilde]

Råteskade i karm utvendig

(...)

1. ETASJE > BAD

Mørk TG 2 - Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv. Det er montert sluk i dusj og under boblekar.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk. Ved måling av gulv er det ikke mer enn ca 0-5mm fall i dusj.

Det er ingen membranoppkant ved dørterskel. Det er lagt en fuge mot terskel.

Ved banking på fliser er det registrert hulrom under enkelte flis, men fuger er i roden og flis har ikke løsnet.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å utbedre avvik må fallforhold utbedres.

Konsekvens av avvik er at det kan være bruksvann som ikke ledes til sluk ved bruk av dusj/badekar.

Dersom det skulle oppstå lekkasje kan det være fare for at fukt kan trenge under terskel på dør som ikke har membranoppkant.

Lys TG2 - Sluk, membran og tettsjikt

Det er to sluker i gulv på badet. En i dusj og en under boblekar. Begge er utført i plast og har synlig membran under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er synlig membran i sluk men membran er spaltet/kappet rundt klemring og det er ikke mulig å se hvor langt opp den er kappet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

(...)

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Innredning av noe eldre alder men fungerer og har kun litt normal bruksslitasje.

Den frittstående garasjen på eiendommen var også omtalt i tilstandsrapporten, og det ble angitt oppføringsår 1975, samt påpekt normal standard/vedlikehold. Det ble påpekt noe slitasje på port og dør/vinduer.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2005. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, og forklarte:

Ved en anledning kom masse vann på badegulvet i hovedetasjen i fm tapping av badekar. Årsaken var tett sluk. Noe vann fløt mot døren og sannsynligvis under terskelen hvor det dengang ikke var oppbygd kant eller tetting med silikon. En person som var i kjelleren oppdaget at det dryppet litt vann ned i mellomgangen. Silikon er lagt langs terskelen i dag.

Selger opplyste følgende om arbeid på våtrom:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "Oppussing av bad"

Arbeid utført av: "Flislegger J."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "ja, arbeid utført av firma samt noe egeninnsats."

Det ble også gitt informasjon om hva som ble gjort ved utbyggingen i 2006:

Huset påbygget i 2006 i hovedetasje med kjeller under. Bygget bod under garasje og veranda i 1 etg bak garasjen.

Boligen ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.24, og overtatt av kjøper den 5.4.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved eiendommen. Det ble reklamert over følgende mangler:

- Råte i vinduer på første etasje
- Defekt komfyrplate
- Råteskader på garasjeport
- Manglende tapetsering, sparkling og maling av tidligere forblendet døråpning
- Svelling i himlingsplater i kjøkken i underetasje

Kjøper har innhentet skaderapport fra takstfirma T.:

Glasslister

Det er påvist rådedefekter i de fleste sidelister på glass i 1. etasje. Vinduene er opplyst er fra ca 2008 og det er kjent av noen produsenter hadde problem med behandlingen av trevirke i denne tiden og dette er derfor et kjent problem.

Eier har innhentet pris på utskifting av alle glasslister. Her kan men ikke legge til grunn utskifting av «friske» lister og derfor er beløpet for utskifting redusert iht innhentet tilbud.

[Bilde]

Råteskader i glasslister

Garasjeport

Nedre seksjon på garasjeport i tre er råteskadet. Porten er av eldre dato og det er ikke mulig å skaffe tilsvarende profil, derfor legges til grunn skifting av port i sin helhet.

[Bilde]

Råteskadet port

Vegg i soverom

Ved flytting av garderobeskap ble det avdekket vegg som ikke er overflatebehandlet etter blanding av dør. Her har man blendt døren og kun ferdigstilt overflaten på motsatt side. Her må vegg helsparkles og males/tapenseses.

[Bilde]

Uferdig vegg etter blanding av dør.

Komfyr:

Det er opplyst at en plate på komfyr i kjeller ikke fungerer. Eier er fagkyndig elektriker og har kompetanse på hvitevarer og opplyser at det ikke lar seg gjøre å skaffe tilsvarende plate.

Det legges til grunn ny komfyr til kr 8000,-

Himling kjøkken i underetasjen:

Det er avdekket fuktoppsvellinger i himlingsplater i kjøkkenet i underetasjen. Kjøkkenet ligger like under baderommet i 1. etasje og det er da nærliggende å tro at utettheter i baderommet er årsak til fukten. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt ved befaringen, men dette kan ha årsak i liten/ingen bruk av baderommet i den siste tiden. Eier forsøkte med vanntest på baderomsgulvet der han tette sluket og satte vannspeil over gulvet. Dette for å teste om baderommet er utett. Det ble da ikke registrert vann i himling i kjøkkenet. Årsak kan da være vikarierende utetthet i avløpsrør fra baderommet. Dette må undersøkes ved riving av himlingsplater i kjøkkenet.

(...)

3.1 UTBEDRING

Glasslister som er råteskadet skiftes.

Garasjeport skiftes.

Himling i kjøkken i underetasje rives, røropplegg kontrolleres for eventuelle utettheter før nye himlingsplater monteres.

Vegg i soverom helsparkles og males/tapetses

Ny komfyr settes inn

3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

Utbedringskostnader er kalkulert til kr 87 675,- inkl. mva.

Videre har kjøper fremlagt et bilde av himling i kjelleretasjen og en uttalelse fra datteren til tidligere eier av boligen.

Kjøper har anført at alle forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger måtte ha vært kjent med alle de påberopte manglene, ettersom de hadde bebodd huset i 19 år. Det ble også vist til at forholdene ikke var påpekt av takstmann i tilstandsrapporten. Det ble derfor anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7, vurdert både

etter selger selv og takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 87 675, takstutgifter på kr 6 847, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at noen av forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble anført at feil ved komfyr ikke var tilstrekkelig dokumentert. Om fuktgjennomtrengning i kjellerhimling ble det vist til risikoopplysninger om det overliggende badet som fremgikk av tilstandsrapporten, samt informasjon i egenerklæringen om tidligere hendelser om fuktgjennomtrengning i samme område. Videre ble det anført at råteskader på vinduer og garasjeport ikke kunne anses upåregnelig etter avhl. § 3-2, på bakgrunn av alders- og levetidsbetraktninger. Videre ble det anført at ingen av forholdene utgjorde mangel etter avhl. § 3-7, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Foretaket har anført at kjøpers takstutgifter ikke kunne kreves dekket da disse var omfattet av kjøpers boligkjøperforsikring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt fuktgjennomtrengning i kjelleren og råteskader på garasjeport kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Sekretariatet la avgjørende vekt på at forholdene fremsto som påregnelige ut ifra opplysningsbildet ved salget. Hva gjaldt komfyren, bemerket sekretariatet at forholdet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Når det gjaldt råteskader på vinduer og tidligere forblendet døråpning kom sekretariatet til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 for begge forhold. Sekretariatet vektla at begge forhold var gitt TG 1 i boligens tilstandsrapport.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til de råteskadede vinduene i boligens første etasje og den tidligere forblendede døråpningen. Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse på disse punktene.

Når det gjelder fuktgjennomtrengningen i himlingen i kjelleren, fant sekretariatet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I vurderingen heter det:

Kjøper har opplyst at skadeområdet er i himling som er lokalisert under badet i første etasje. Opplysninger i salgsdokumentasjon gitt om dette badet er derfor relevant for vurderingen.

Vi er ikke i tvil om at kjøper ikke kunne forvente et tett bad. Overflater gulv var vurdert til "mørk" TG2 i takstrapporten, som etter rapportens egen skala skal indikere "vesentlige avvik" som kan kreve tiltak. Av takstmannens begrunnelse fulgte det at det ikke var tilstrekkelig fall mot sluk, og at det ikke forelå membranoppkant ved dørterskel. Med henvisning til disse funnene, var det kommunisert i klartekst en risiko for at fukt kunne bevege seg utover badet ved lekkasjer. Videre var sluk, membran og tettesjikt vurdert til "lys" TG2, med påpekninger om alder.

Etter dette kan vi vanskelig se at kjøper hadde en rimelig forventning om at badet over kjellerkjøkkenet skulle være tett. Dette må tilsi at fuktgjennomtrengning i det underliggende kjøkkenet også ligger innenfor det kjøper måtte forvente, jf. avhl. § 3-2.

Det var også gitt klare risikoopplysninger om fuktbevegelse fra bad til kjeller i egenerklæringsskjemaet. I spørsmål 1 beskriver selger en tidligere lekkasjehendelse på badet i 1. etasje, der det ble oppdaget at fukten dryppet ned i kjelleren.

Vi er derfor ikke i tvil om at forholdet ikke utgjør mangel etter bestemmelsen. Det er gitt klare risikoopplysninger om det overliggende badet, og i egenerklæringsskjemaet er det direkte beskrevet at fukt trenger gjennom fra badet og til kjelleren. At kjøper opplever nettopp dette etter overtakelse kan derfor neppe utgjøre et forventningsavvik etter avhl. § 3-2. For øvrig viser vi til at kjøper ikke kan påberope seg forhold som var informert om i forkant av kontraktsinngåelse, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda er enig i dette og kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet – verken for selger eller takstmannens forhold.

Det samme gjelder råteskadene på garasjeporten, som ligger i en forlengelse av huset. Ut fra opplysningene som var gitt ved salget, måtte kjøper påregne at garasjeporten var av ukjent alder og da antagelig fra boligens byggeår. Den fremlagte uttalelsen fra tidligere eiers datter endrer ikke dette, da disse opplysningene er innhentet etter budaksept. Slik nemnda ser det, var det påregnelig at garasjeporten «var moden for utskiftning kort tid etter overtagelse», jf. sekretariatets drøftelse.

Hva gjelder kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet defekt komfyrplate, kan ikke nemnda se at forholdet er tilstrekkelig dokumentert. Komfyren er ikke besiktiget av skadetakstmann, men mangelsanførselen bygger kun på kjøpers opplysninger.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedring av de råteskadede vinduene og den forblendede døråpningen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene utgjør henholdsvis kr 31 250 og kr 9 625. Det skal gjøres et standardhevingsfradrag knyttet til utbedring av vinduene og noe for utbedring av den forblendede døråpningen, jf. sekretariatets drøftelse på dette punktet som nemnda slutter seg til. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 15 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om dekning av utgifter til takstrappport tas ikke til følge, da kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten punkt 3. Nemnda legger til grunn at boligkjøperforsikringen dekker utgiftene til takstrappporten, og det foreligger følgelig ikke noe økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til denne.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).