

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-528

26.5.2025

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

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

37 år gammel bolig – fuktskadet bod og terrasse – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1987 ble solgt for kr 6,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.24. I boligens salgsprospekt var det opplyst at boligen hadde moderniseringsbehov og at påkostninger måtte påregnes. Punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» var gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten. Det var opplyst at terrassen hadde «noe skjevheter» og var værslitt. Likevel ble kostnadsestimatet satt til «Ingen umiddelbar kostnad». Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader på boligens terrasse og bod. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikopplysninger og informerte om at boligen hadde moderniseringsbehov. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 81 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1987.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at "Boligen har moderniseringsbehov og påkostninger må påregnes". Vegger var av mur/betong og skum i kjeller, pusset inne og ute. Innvendig var yttervegger av element med plater som var malt/tapetsert. Utvendig var vegger pusset med knotteplast som fuktsikring, knotteplast var ikke festet i topp og hadde skader. Veggkonstruksjon over kjeller var av bindingsverk av tre med liggende bordkledning. Det var betongdekke på grunn i underetasjen. Etasjeskille var av trebjelkelag mellom etasjene. Om tak var det opplyst om takstoler av taksperer med lastoverføring på bærebjelker. Taket var tekket med takstein av betong og hadde underliggende lekter og bordtak av tre. Det var bl.a. også opplyst:

Balkong/terrasse:

Utgang fra stuen til sydvestvendt og solfylt balkong på ca 27 m². (...)

Utvendige trapper:

Trapp fra garasje opp til huset av belegningsstein, stein ligger rotete og ikke i samme høyde. Rekkverk er skjevt og har for store åpninger. Trapper ned til garasje bygg og i terreng har ikke rekkverk/hånd løper. Gangbro til bod fra terreng har lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk. Trapp mellom terreng og balkong har store skjevheter og mangler hånd løper. (...)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1986, og hadde bodd 38 år i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter ved terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger om en lekkasje i pipe som var rettet. Selger opplyste ikke å kjenne til sopp/råteskader på

eiendommen.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at den bygningssakkyndige ikke vurderte tilleggsbygg som garasje, bod, anneks mv. Videre fremgikk at huset hadde bruksslitasje og større mangler som trengte oppgraderinger og vedlikehold. Det var bl.a. opplyst om sprukket og manglende lufting på kledning. Overflater/himling var utdatert, stedvis slitt og burde oppgraderes. Det var opplyst om normal standard ut fra alder/konstruksjon. Balkonger, terrasser og rom under balkonger var gitt "lys" TG 2, hvor det var opplyst om terrassedekke med "noe skjevheter" utover og værslitt. Rekkverk var for lavt. Veranda var av eldre dato og trengte oppgraderinger. Kostnadsestimat var opplyst til: "Ingen umiddelbar kostnad". Det var gitt opplysninger om enkelte feil ved drenering/grunn/fundamenter, og terrengforhold ble gitt TG 3 med opplysninger om skrånende tomt, hvor terrenget helte mot hus som var uheldig mtp. vann mot hus. Det var opplyst om tiltak estimert til kr 50 000 – 100 000. Det var opplyst om bod over garasje og sportsbod under balkong.

Boligen ble solgt for kr 6 850 000 ved kjøpekontrakt datert 6.6.24, og overtatt av kjøper den 1.7.24.

Kjøper har opplyst at de kort tid etter overtakelsen oppdaget en kraftig lukt fra uteboden under terrassen. Det viste seg å være muggskader i taket på boden.

Kjøper reklamerte i perioden juli-september 2024 over fukt-/råteskader og lukt i bod og terrasse.

I skaderapport av 7.11.24 fra takstmann J fremgikk bl.a. at det på befaringsdagen var registrert fuktskade og muggsopp i et lokalt område av tak/himling i utebod. Lengre inn i retning kjellerstue ses rustne skruer i himling. I dette området ble det med fuktindikator registrert forhøyede fuktverdier. Takstmannen boret hull i himling der fuktskaden var. Det ble avdekket at det lå dampsperre (plast) over platekledning, med isolasjon over dampsperre. Isolasjonen var noe misfarget og fremstod våt. Den lokale fuktskaden skyldtes sannsynligvis lekkasje som følge av utetthet(er) på overliggende veranda. Over uteboden var det takpapp (membran) under tremmer (terrassebord på spikerslag). Takpapp hadde avrenning utover. Ved omtrentlig plassering av underliggende fuktskade var det flere overganger/detaljløsninger mot vegg og dørutsparring som erfaringsmessig var risikable og kunne være mulige lekkasjepunkter. Nøyaktig lekkasjepunkt ble ikke funnet pga. hindring. I følge Byggforsk anvisning 700.320 (Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler) hadde takpapp en teknisk levetid/intervall for utskifting på 15-35 år. Når det gjaldt utbedring, var det uttalt at siden lekkasjepunkt ikke ble stadfestet, vurderte takstmannen at legging av ny takpapp over hele utebod var den eneste forsvarlige løsningen. Dette også fordi omfanget var såpass lite, kun 5-6 m². Takstmannen vurderte også at utbedring av følgeskader var fjerning av – og montering av nye himlingsplater, ny dampsperre og isolasjonen og uttalt som eneste forsvarlige løsning. Estimerte kostnader var kr 33 000.

I pristilbud med befaringsdato 12.11.24 fra tømmer L ble det angitt en kostnad på kr 81 250. Det var bl.a. uttalt at lekkasje fra balkong/terrasse over hadde medført skaden, og at i tillegg til utbedring av balkong/terrasse og tak i utebod, viste tilstøtende vegg tegn til mulig vanninntrengning. Veggene måtte åpnes for inspeksjon, og eventuelle skader utbedres. Kjøper har forklart at takstmann J mente pristilbudet var "innenfor det fornuftige".

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at balkonger og terrasse var gitt lys TG 2, og det ble opplyst at det ikke var noen umiddelbare kostnader tilknyttet terrasse/veranda. Uteboden var ikke omtalt i salgsdokumentasjonen, og det var ikke opplyst om råteskader på eiendommen eller utettheter på terrassen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 81 250 og forsinkelsesrente fra 21.11.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at det var opplyst ved salget at boligen hadde moderniseringsbehov og at påkostninger måtte påregnes. Veranda var vurdert til TG 2, og det var gitt konkrete risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at det var opplyst om slitasje og behov for vedlikehold på terrasse og overflater. I tillegg var det gitt kostnadsestimat i tilstandsrapporten som samsvarte med det nå avdekkede utbedringsbehovet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fuktskader i bod, som ligger under verandaen i en enebolig fra 1987.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har forklart at forholdet ikke var synlig på visning og synes å ha utviklet seg gradvis. Vi forstår også skaderapporten slik at forholdet, herunder fukt/mugg, skyldtes elde/slitasje. Boligen er eldre, opplyst oppført i 1987. Boligen hadde moderniseringsbehov og påkostninger måtte påregnes. Vegger med knotteplast var ikke festet i topp og hadde skader. Gangbro til bod fra terreng hadde lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk. Trapp mellom terreng og balkong hadde store skjevheter og manglet håndløper. Kostnadsestimat var angitt til kr 50 000 – 100 000. Huset hadde bruksslitasje og større mangler som trengte oppgraderinger og vedlikehold. Det var bl.a. opplyst om sprukket- og manglende lufting på kledning. Overflater/himling var utdatert, stedvis slitt og burde oppgraderes. Det var opplyst om normal standard ut fra alder/konstruksjon. Balkonger, terrasser og rom under balkonger var gitt "lys" TG 2, hvor det var opplyst om terrassedekke med "noe skjevheter" utover og værslitt. Rekkverk var for lavt. Veranda var av eldre dato og trengte oppgraderinger. Det var gitt opplysninger om enkelte feil ved drenering/grunn/fundamenter, og terrengforhold ble gitt TG 3 med opplysninger om skrånende tomt, hvor terrenget helte mot hus som var uheldig mtp. vann mot hus. Det var opplyst om tiltak estimert til kr 50 000 - 100 000. Det var opplyst om bod over garasje og sportsbod under balkong.

Det var altså ved salget gitt opplysninger om slitasje og behov for vedlikehold på terrasse og overflater. Kjøper måtte dermed legge til grunn at det med tiden ville medføre kostnader som følge av slitasje og elde. For sekretariatet fremstår det videre som noe uklart hvor store følgeskadene er, og hva som utgjør rimeligste utbedringsmetode, sett i lys av at kostnadsestimatet og pristilbudet avviker noe fra hverandre mht. behov for undersøkelse av tak og vegg. Vi viser her til kjøpers bevisbyrde.

Sekretariatet har merket seg at forholdet ble avdekket kort tid etter overtakelse og at opplysningen om at det ikke forelå noen umiddelbar kostnad ved terrassen isolert sett kan fremstå uheldig, sett i lys av at det ikke var krysset av på at det forelå sopp/ lekkasje i boligen. Det samlede opplysningsbildet og boligens synlige tilstand tilsa imidlertid at kjøper måtte påregne vedlikeholdsarbeid på terrassen.

Sekretariatet kan dermed ikke se at forholdet utgjør et avvik fra det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Vi viser til sammenlikning til FinKN 2024-628 og motsetningsvis FinKN 2024-629 der det var opplyst om, og vektlagt at terrassen var oppgradert og i god stand.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning av 21.3.25 som gir grunnlag for en annen vurdering. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget om bl.a. eiendommens type, alder og synlige tilstand, kan ikke nemnda se at boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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