

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-579

4.9.2025

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

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

Eldre fritidsbolig – feil ved bad og råteskader i konstruksjonen – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig oppført i 1950 ble solgt «som den er» for kr 930 000 i september 2021. Ved salget fremsto fritidsboligen som en enkel konstruksjon med relativt lav standard. I tilstandsrapporten fikk taktekkingen TG 3, mens bl.a. grunnmur, drenering, veggkonstruksjon/fasader, takkonstruksjon, etasjeskillere, rom under terreng, bad/toalett fikk TG 2. I egenerklæringen krysset selger av for at de ikke hadde kjennskap til fritidsboligen. I forbindelse med oppussingsarbeider oppdaget kjøper feil ved bad, og at det var råteskader i konstruksjonen. Kjøper anførte at både selger og selgers takstmann hadde holdt tilbake opplysninger ved salget. Videre mente kjøper at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med skadene og at skadeomfanget fremsto som skjult for takstmannen. Foretaket kunne heller ikke se at skadeomfanget fremsto som upåregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 218 000, erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, og råteskader i konstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Vestland fylke, oppført i 1950.

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

#### **Standard:**

Badet har belegg på gulvet og panel i tak og på vegger. Utstyrt med dusjkabinett og det er tilrettelagt for vaskemaskin. Oppvarming med ovn på vegg. Toalettrommet har belegg på gulvet og panel i tak og på vegger. Utstyrt med Wc og vask.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

#### **Konklusjon:**

(...) Fritidsboligen har enkel utførelse og noe eldre kvaliteter. Ingen vesentlige avvik ut over takplatene som er utrangert og noe svipt i bjelkelag. Det er også noe usikkerhet rundt blindkjelleren.

Grunnmur og drenering ble gitt TG 2. Det ble opplyst om eldre grunnmur i stein og betong, delvis innredet kjeller, og noe fukt i grunnen. Rom under terreng ble gitt TG IU, med opplysning om ingen innvendige tegn på vesentlig fukt. Veggkonstruksjon og utvendig fasade ble gitt TG 2, med opplysning om kledning fra 1992, og at det måtte påregnes vanlig vedlikehold og

overflatebehandling. Takkonstruksjon og takteking ble gitt hhv. TG 2 og TG 3. Det ble opplyst at det kunne være mindre avvik ved takkonstruksjonen, og at taktekingen var «utrangert». Etasjeskillere ble gitt TG 2, med opplysninger om noe planhetsavvik og noe svikt i stuen. Bad og toalettrom ble gitt TG 2:

**Bad – TG 2:**

Beskrivelse: Badet har enkel utførelse. Belegg på gulvet, hulkil mot vegg. Panel i tak og på vegger.

Utstyrt med: Dusjkabinett. Tilrettelagt for vaskemaskin. Oppvarming ved ovn på vegg. Lufting ved vindu.

Vurdering: Rommet er i tjenlig stand.

Tiltak/konsekvens: Oppgradering på sikt.

**Toalettrom – TG 2:**

Beskrivelse: Belegg på gulvet. Panel på vegger og i taket.

Utstyrt med: Wc og vask. Utstyret er eldre.

Vurdering: Rommet er i tjenlig stand.

Tiltak/konsekvens: På sikt fornying.

Egenerklæringsskjemaet ble ikke utfylt, og det var krysset av for at selger ikke hadde kjennskap til boligen. Som tilleggskommentar ble følgende opplyst:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 930 000 ved kjøpekontrakt signert den 6.9.-17.9.21 og overtatt av kjøper den 24.9.21.

I forbindelse med en oppgradering av badet og ved fjerning av dusjkabinettet oppdaget kjøper at avløpet hadde avvik. Etter videre undersøkelser oppdaget kjøper også at gulvbelegget på badet slapp underlaget, samt at membranen var ufagmessig påført. Videre har kjøper avdekket råteskader i bindingsverket. Kjøper reklamerte den 25.4.22.

I skaderapport fra takstmann B av 24.11.22 ble det bl.a. påpekt feilmontering av dampsperre/plast, råteskadet trekonstruksjon i kjeller. I rapporten fremgikk følgende konklusjon:

Tidspunktet for installasjon av isolasjon og plast i tak og vegger er ikke kjent. Kunden har påvist datert dampsperre på 90-tallet. Gjeldende forskrift vil være byggeforskrift fra 1987. Det er påvist feilaktig montering av dampsperre i hovedetasje, tak og vegger samt tetting rundt vinduer. Luftlekkasjer inn i konstruksjonen kan føre til fuktskader som følge av kondens. Kunden hadde tenkt å male opp boligen, men måtte på grunn av dette utføre en større oppussing/oppgradering.

I underetasjen er det påvist u-fagmessig utført vannledninger og avløp. Det er påvist vannlekkasje i kobberrør. Det er også påvist konstruksjonsfeil ved forhudningspapp på mur, isolasjon og dampsperre. Denne metoden i kjellere er normalt å finne fra konstruksjoner utført på 90-tallet. For vegger under terreng bør det ikke benyttes dampsperre. For innredning av bad, skal det ikke være organisk materiale i ytterveggen dersom ytterveggen utføres med damptett membran. Det er manglende kapillært brytende sjikt mellom sviller og betonggulv. Det er også påvist svakt innfestet bindingsverk i veggene.

Gitt fukt/råteskader i kjeller er det merkelig at dette ikke har gitt utslag ved tilstandsrapportering.

Tilstandsrapporten beskriver at det er noe fukt i grunnen mot huset, men ikke mengder som konstruksjonen har tatt vesentlig skade av. Videre under «rom under terreng» er det beskrevet at det er ingen innvendige tegn på vesentlig fukt. Om sokkel på dusjkabinettet var demontert for kontroll av avløpet ville avløpsløsningen blitt avdekket. Badet har fått TG2 med bakgrunn av standard, og beskrevet at det er i tjenlig stand. Utførelsen på dampsperre i hovedetasjen var ikke synlig ved tilstandsrapporteringen.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 137 500.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 218 000, som inkluderte rørleggerarbeid, elektriker, murer, tømrer og maler. Kjøper oppga å ha tatt kontakt med håndverkere for å innhente pristilbud.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at både selger og selgers takstmann måtte ha kjent til forholdene. Kjøper mente særlig at selger måtte ha kjent til de ufagmessige arbeidene som var utført i selgers eiertid, og viste til at noen naboer hadde antydnet dette. Videre anførte kjøper at avvikene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 218 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Når det gjaldt selgers og takstmannens opplysningsplikt, har foretaket særlig vist til at samtlige avvik ble avdekket etter destruktive inngrep i konstruksjonen, og lenge etter overtakelsen. Videre understreket foretaket at selger ikke hadde hatt kjennskap til fritidsboligen. Foretaket har også påpekt at skadene trolig hadde utviklet seg i kjøpers eiertid. Når det gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum, har foretaket vist til at fritidsboligen generelt hadde lav standard, og at oppgraderingene var påregnelige for kjøper.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til boligens alder og opplyste standard, jf. bl.a. FinKN 2019-1024.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved badet og råteskader i konstruksjonen på en fritidsbolig oppført i 1950. I vurderingen heter det:

I nærværende sak har selger i egenerklæringen krysset av for at de ikke har noen kjennskap til fritidsboligen. Hvilket betyr at kjøper også har tatt en større risiko for det kan foreligge flere skjulte feil og skader. Det tatt i betraktning og med tanke på tidsperspektivet, hvor de påberopte forhold også har blitt avdekket av kjøper etter det vi forstår som større destruktive inngrep i konstruksjonen, kan vi vanskelig se at selger måtte ha kjent til de skadene eller avvikene som kjøper nå har oppdaget.

Kjøpers påstand om at naboer tilsynelatende har sett at selger ufaglært har oppgradert fritidsboligen i sin eiertid, kan åpenbart ikke føre frem slik saken er forelagt oss. Videre har slike påstander i strid med selgers utsagn liten eller ingen bevismessig verdi ved skriftlig saksbehandling, se f.eks. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790, FinKN 2020-757 og FinKN 2024-99.

Med tanke på at selgers takstmann i utgangspunktet kun undersøkte boligen visuelt, kan vi vanskelig forstå hvordan de avvikene takstmann B nå beskriver skulle ha blitt oppdaget av ham på befaringsdagen forut for salget. Vi forutsetter da at selgers takstmann faktisk foretok enkelte stikktakninger og fuktsøk slik det ble opplyst om. Videre er vi enige med foretaket i at skadeomfanget med stor sannsynlighet kan ha utviklet seg siden takstmannen befarte fritidsboligen. I FinKN 2024-14 kom tilsvarende problemstilling på spissen og hvor takstmann hadde befart loftet/takkonstruksjonen et halvt år før skadene ble avdekket av kjøper. Nemnda fant det dermed sannsynlig at skaden kunne ha utviklet seg i løpet av denne tidsperioden. Vi bemerker for øvrig at den aktuelle tidsperioden er betydelig lengre i nærværende sak.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 slik saken er opplyst. Nemnda kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det

er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om utbedringskostnadene er høye sett opp mot fritidsboligens kjøpesum, kan ikke nemnda se at fritidsboligen objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Det vises særlig til at fritidsboligen, som er oppført i 1950, fremstår med en forholdsvis enkel konstruksjon hvor de relevante bygningsdelene var gitt TG 2, TG 3 eller TG IU. Det var ved salget ikke opplyst om at det var gjort oppgraderinger etter at fritidsboligen var oppført, og kjøpers forventning var følgelig at fritidsboligen var oppført i henhold til de krav som gjaldt i 1950. Videre var det ved salget opplyst at selgerne ikke hadde kunnskap om eiendommen og egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut. Slik nemnda ser det, var det i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget påregnelig at fritidsboligen hadde et større oppgraderingsbehov.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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