

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-778

8.7.2025

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

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

Eldre bolig – fukt- og råteskader i bod – avvik ved gulv – avhl. §§ 3-1 og 3-2.

En enebolig oppført i 1922 ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.23. Boligen ble markedsført som en «innbydende og sjarmerende» bolig, og det ble opplyst om «jevnlig» vedlikehold og flere oppgraderinger siden 2012. Det ble opplyst at det var lagt nye gulv i 2012, 2018 og 2022, og at gulvflater var av parkett, belegg og tregulv (TG 1). Selger opplyste i egenerklæringen om «Alloc gulv» fra 2022. Videre fremgikk det at bjelkelaget hadde påbegynt råte, registrert slitasje og fuktmerker (TG 3), og boligens etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at store deler av gulv ikke var lagt med parkett, men med laminat. Videre oppdaget kjøper fukt- og mugglukt i bod. Det fremgikk av skaderapporten at skadene virket å ha sammenheng med alder og byggeskikk. Kjøper anførte at boligen ikke var i tråd med avtalen, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var upåregnelig med fukt/råte i en bolig fra 1922. Hva gjaldt gulv, påpekte foretaket at det var opplyst om «Alloc gulv», og at denne produsenten også laget laminatgulv, slik at boligen var i tråd med avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 290 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader i bod og avvik ved gulv, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1922.

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

(...) er en innbydende og sjarmerende enebolig (...)

Stor, integrert utebod med adkomst fra terrassen. På nordsiden av huset er det laget en koselig, overbyggd uteplass perfekt på varmedager, eller dersom du ønsker å sette sykler, hageputer o.l

I salgsoppgaven var det opplistet en rekke oppgraderinger utført etter 2012. I tilstandsrapporten ble boligen generelt opplyst å være i «Normal standard» ut ifra alder/konstruksjon, og ble beskrevet som «jevnlig vedlikeholdt». I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012, og har eid den i 11 år og tre måneder. Selger opplyste også å ha bebodd boligen de siste 12 månedene.

Boligen ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.23, og overtatt av kjøper den 23.11.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at gulvet var lagt med laminat og ikke parkett, samt at det var råte og sopp i innvendig bod. Kjøper rekvirerte takstmann H., og det ble utarbeidet rapport datert

15.2.24.

1. Innvendige gulv

Under opplistingen av utførte oppgradering etter 2012, fremgikk det at stue ble pusset opp med nye overflater i 2012, og at gulvet ble skiftet igjen i 2018.

I tilstandsrapporten ble overflater gulv vurdert til TG 1:

Gulv har overflater av parkett, belegg og tregulv. Vegger har overflater av malte flater og trepanel Himling har overflater av trepanel. Gulv i 2 etasje er fra byggeår, det er registrert noe forvitring, men jamfør med alder er gulvet i god stand. (...)

I selgers egenerklæring ble det svart «Ja» på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, og opplyst følgende:

Vann inn fra pipe og ned til loft. Montert ny pipehatt i 2015. Det tørket fort opp og har stått tørt siden. Noe skjevhet i gulv 2. etasje.

I punktet «tilleggs kommentarer» opplyste selger om utførelse av en rekke tiltak, herunder følgende:

(...) Nytt gulv stue/kjøkken i 2012, helt nytt fra jordkjeller og opp. 2012; Nytt skjult elektrisk, ny gips på vegger stue, nye veggplater på kjøkken. 2022; Nytt Alloc gulv lagt av snekker fra IF forsikring i 2022, med varmekabler 2023 (...)

Etter salget oppdaget kjøper at store deler av overflatene ikke var lagt med parkett, men med laminat.

Kjøper rekvirerte takstmann H, og fra rapporten hitsettes følgende:

LAMINAT VS PARKETT GENERELT

Basert på mottatte opplysninger ble det i etterkant av overtakelse oppdaget at innvendige gulv i 1. etasje var utført med Alloc laminatgulv og ikke parkett som beskrevet i tilstandsrapporten. (...) I dag vil man i stor grad kunne oppnå samme finish for både parkett og laminat. Laminat vil dog kunne fremstå med mer homogen overflate fremfor parkett hvor hvert parkettbord vil være noe ulikt. På generelt grunnlag er laminat mer slitesterkt og har en hardere overflate enn parkett. Laminat vil derfor tåle mer, både når det gjelder riper og mekaniske støt som eksempelvis kan forårsakes av husdyr, at man mister gjenstander i gulvet eller trekker stoler over gulvet el.l. Parketten er mykere og derfor også mer mottakelig for påvirkning. Parkett krever derfor hyppigere vedlikehold, men har den fordel at den kan slipes og lakkeres eller oljes på nytt. Dette vil ikke være mulig med laminat. Overflaten til laminat vil i tillegg kunne oppleves noe kaldere og hardere enn parkett.

VURDERING KOSTNADER UTSKIFTNING

Understående tabell omfatter fjerning av eksisterende laminat og montering av ny parkett med tilsvarende finish. Det er lagt til grunn gjenbruk av gulvlist, det vil dog være behov for enkelte suppleringer. Peisovn er montert på laminat og må de- og monteres i forbindelse med arbeidene.

Kostnadene til bl.a. fjerning av eksisterende laminat og montering av ny parkett ble estimert til kr 120 000.

2. Fukt og råte i bod tilknyttet bolig

I tilstandsrapporten ble boligens krypkjeller vurdert til TG 1:

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilstrekkelig med lufting til krypkjeller. Det er ikke registrert stående vann i krypkjeller. Det er noe synlig konstruksjonsskader fra krypkjeller, men disse er nevnt under etasjeskille og veggkonstruksjon.

Boligens etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille mot stue og kjøkken er fornyet i 2012. Det er registrert bjelkelag mot nordøst delen av bygget er eldre med påbegynt råte.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre bjelkelag må overvåkes.

Over halvparten av levetiden er oppbrukt, men er forsterket.

Innvendige overflater ble vurdert til TG 1:

(...) I bod med inngang fra egen ytterdør er det plater med gulv, vegg og himling med slitasje og fuktmerker etter bruk. Utskiftning av gulv i bod nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble tilstandsvurdert til TG 3:

Terrasser bygd opp i tre. Det er registrert terrassebord mot fjell med råteskader. (...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligens veggkonstruksjon ble vurdert til TG 3:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er registrert råte skader i bordkledning. Det er fra krypkjeller registrert råte i sviller. Det er registrert dårlig lufting tik kledning mot ringmur. Det er ikke utført destruktive inngrep på befaringsdagen, men med tanke på synlige konstruksjonsdeler er dette en risikokonstruksjon. Når kledning skiftes må det gjøres ytterligere undersøkelser og konstruksjonsdeler med råte må skiftes. (...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre luftingen av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

I egenerklæringen svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader etc., og opplyste om tidligere forekomst av mus som var utbedret av forsikringsselskap.

Etter salget ble kjøper oppmerksom på en sjenerende fukt- og mugglukt i boden. Kjøper fikk laget en inspeksjonsluke i gulvet, og avdekket da synlig muggsopp og omfattende råteskader på trematerialet.

I rapporten fra takstmann H fremgikk:

Den angjeldende boden fremkommer av bildene under. Bodene er i dag utført med relativt nye ubehandlede sponplater på vegger. Gulvkonstruksjon er opprinnelig og utført med tømmerstokker nedlagt direkte i/på jordmasser med ovenforliggende tregulv. Som bilde til høyre viser er det montert sponplater over opprinnelig tregulv i nyere tid. Dette antatt som følge av råteskader i opprinnelig tregulv. Bildene under viser at opprinnelige tømmerstokker bærer preg av råteskader. Det observeres at det i nyere tid er montert lasker/nyere bjelker langs opprinnelige tømmerstokker med større råteskader før «nye» sponplater er montert på gulvet. Dette antatt i forsøk på å forsterke konstruksjonen, unngå svikt og for å sikre spikerslag for gulvplater. Jordmasser mellom tømmerstokker fremstår fuktig ved undertegnede befaring. Jfr. bilde til høyre under konstateres ved fuktmålinger skadelige fuktnivåer i stikkene. (...)

Som beskrevet er boden i dag utført med relativt nye ubehandlede sponplater på vegger. Det ble ved undertegnede befaring foretatt hulltaking i platene for kontroll av fukt. Som bilde til venstre under viser konstateres forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg. (...)

Som det fremgår av bilde til høyre over er boligen beliggende på nedsiden av sterkt skrånende terreng. Mellom bod og fjellet er det etablert gruset område som vil bidra positivt for bortdrenering av vann. Det vil likevel være relativt mye vann som vil renne inn mot og videre inn under boligen i perioder med mye nedbør. God fuktsikring av og under bygningen vil derfor være avgjørende for å unngå skader over tid. Gulvkonstruksjonen samsvarer isolert sett med normal utførelse på oppføringstidspunktet (1920-årene). Byggeskikk tilsier dog begrenset fokus på fuktsikring og tilsier økt risiko for fuktskader.

Det finnes ingen levetidstabeller som omfatter denne type gulvkonstruksjoner på grunn. Faktisk levetid vil i stor grad vil kunne variere avhengig av oppbyggingsmetode/utførelse samt fukteksponering. Denne delen av boligen antas å være fra opprinnelig byggeår 1922 og har ut fra en skjønnsmessig vurdering oppnådd forventet levetid med god margin.

(...)

KONKLUSJON Gulvkonstruksjon samt nedre del av vegger i bod bærer preg av fukt- og råteskader og må utbedres. Skadene skyldes primært alder og byggeskikk med gulvkonstruksjon nedlagt i løsmasser/jordmasser. Kombinert med tidvis stor vannbelastning fra ovenforliggende terreng vil det oppstå skader. Vann har deretter trukket opp i vegger, både via grunnmur og gulvkonstruksjonen. Gulvkonstruksjon har åpenbart vært åpnet i nyere tid i et omfang som tilsier at råteskader har vært synlig (lasker montert over råteskadet bjelke). Tidspunkt for når dette ble utført er ikke kjent for undertegnede.

UTBEDRINGSTILTAK En utbedring innebærer at gulvet rives i sin helhet og at vegger åpnes i nedre del (minimum 60 cm opp fra gulvet). Det vil vanskelig la seg gjøre å etablere fuktsikker gulvkonstruksjon uten å erstatte trekonstruksjon med støpt betongdekke. Alternativt må terrengnivået senkes slik at man oppnår luftet krypkjeller under et eventuelt nytt trebjelkelag, og uten at gulvnivået heves. Basert på en kost-/nyttebetraktning anbefales at gulvkonstruksjonen erstattes med betongdekke. Dette er derfor lagt til grunn i tabellen under.

Videre anbefales at det graves en grøft langs grunnmuren som sikres drenering og fuktsikring mot grunnmuren, før grøften tilbakefylles med drenerende masser. Dette for å redusere vannbelastningen inn under bodgulvet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 170 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble gitt opplysninger i salgsoppgaven som tilsa at det kunne være omfattende skader i konstruksjonen. Det var ikke påregnelig for kjøper å totalrenovere boden og grunnforholdene kort tid etter overtakelsen. Endelig har kjøper vist til at det foreligger et avvik ved avtalen all den tid overflatene i første etasje har vist seg å være laminatgulv, og ikke eikeparkett.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 290 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har særlig påpekt at bildene i salgsoppgaven viste større fuktmerker på gulvet i utvendig bod, og at det var opplyst at tidspunktet for utskiftning nærmer seg. Råteskadene skyldtes primært byggeskikk og stor vannbelastning over tid, og det kunne ikke ha fremstått upåregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring. Det var ikke opplyst at det var lagt parkettgulv i stue/kjøkken. Det

ble opplyst i salgsoppgaven at gulvet som ble skiftet i 2022 var et «Alloc gulv» uten nærmere spesifisering. Foretaket bemerket at «Alloc gulv» leverte alle typer gulv, og at gulvet viste seg å være av laminat var hverken upåregnelig eller et avvik fra avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, grunnet fukt- og råteskader i bod og avvik ved gulv.

Innledningsvis bemerker nemnda at boligen er opplyst å være oppført i 1922, og boligens alder vil derfor overordnet være retningsgivende for hvilke forventninger kjøper berettiget måtte ha til boligens standard. Boligen var i salgsdokumentasjonen presentert som "innbydende og sjarmerende", og med "god standard". Det er også inntatt en opplisting av en rekke oppgraderinger utført etter 2012, som er egnet til å gi kjøper en viss forventning til boligens tilstand. Boligens synlige tilstand, slik den fremgår av salgsprospektet, ga for øvrig inntrykk av at boligen var normalt godt vedlikeholdt, modernisert og oppgradert.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet fukt- og råteskader i den integrerte uteboden. I sekretariatets drøftelse heter det om dette:

I vurderingen vektlegger sekretariatet at boligens grunnkonstruksjon må antas å være fra boligens byggeår, og følgelig 100 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper kunne derfor ikke utelukke at det kunne foreligge forhold ved konstruksjonen som ikke nødvendigvis ville innfri dagens krav til forsvarlige bygningsmessige- og materialtekniske løsninger, og som derfor ville utgjøre en større risiko for skadepotensiale. Sekretariatet viser her til fremlagt skaderapport hvor det konkluderes med at skadene "primært" skyldes alder og byggeskikk, kombinert med "tidvis stor vannbelastning fra ovenforliggende terreng". Videre finner vi å vektlegge at synlig tilstand heller ikke kan tale i kjøpers favør, da bygningsdelen tydelig bærer preg av elde og fukt i grunn, og at konstruksjonen virker å være noe enkel.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt og liknende, hvilket etter vår oppfatning er egnet til å gi kjøper et klart varsel om boligens grunnkonstruksjon. Vi kan heller ikke se at forholdet er opplyst å være utbedret. I tillegg er det i tilstandsrapporten opplyst om plater med gulv, vegg og himling med slitasje og fuktmerker etter bruk, og at utskiftning av gulv i bod nærmer seg. Sekretariatet har sett at bygningsdelen er vurdert til TG 1, og bemerker kort at dette isolert sett er en uheldig tilstandsangivelse. Samtidig finner vi det ikke av avgjørende betydning i denne saken, all den tid risikoen ved bodens tilstand er kommunisert tydelig på annen måte.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 2 "lys", og det ble opplyst om fornyet etasjeskille mot stue og kjøkken i 2012 og påbegynt råte på eldre bjelkelag mot nordøstdelen av bygget. Nedløp og beslag ble vurdert til TG 2 "mørk", og takstmannen opplyste om at det ikke var tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og at nedløp over inngangsparti slapp ned vann på terrasse, som i for øvrig også er vurdert til TG 3 grunnet pågående fukt- og råteutvikling. Vi finner her å påpeke at uteboden har adkomst fra terrassen, og derfor grenser til bygningsdeler med "kraftige tegn" på forhold som kjøper må påregne at krever umiddelbare utbedringer.

Videre opplyste takstmannen om betydelige råteskader i bordkledning, tydelig råteskader i skjøt rundt husets bunn, samt registrert råte i krypkjeller og dårlig lufting mot grunnmur. Veggkonstruksjonen ble derfor vurdert til TG 3, og det ble gitt et kostnadsestimat på kr 100 000-300 000. Sekretariatet ser det derfor slik at kjøper ble gitt et tydelig varsel om pågående fuktproblematikk mot grunn. Vi kan derfor vanskelig se det annerledes enn at kjøper derfor også måtte påregne skadeutvikling i boligens gulvkonstruksjon, og vi finner det heller ikke tvilsomt at det fore en alminnelig forbrukerkjøper måtte fremstå klart at det ville påløpe kostnader til utbedring av boden. Sekretariatet viser her til at FinKN 2014-290 hvor nemnda uttalte at "[d]et er i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3". Se også FinKN 2024-987.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det – slik saken er opplyst – ikke er grunnlag for mangelsansvar på dette punktet, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Kjøper har også anført at det er en mangel da det på gulvet i stuen er laminat, og ikke parkett, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda viser til at det i tilstandsrapporten var opplyst at boligen hadde gulv av parkett, belegget og tre, uten at det ble spesifisert nærmere hvilken type gulv som var lagt i de ulike rommene. Når det er opplyst at gulvet har parkett, finner nemnda at dette må forstås som treparkett. Sekretariatet kom ved sin vurdering til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i denne saken, og fremholdt følgende:

Når sekretariatet likevel i denne saken har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel, er det fordi vi ikke kan se at det er en avtalt egenskap at boligen skulle ha parkettgulv i første etasje. Ved salget ble kjøper gjort oppmerksom på at selger skiftet gulv i stue/kjøkken i 2012, og senest i 2022 da det ble lagt "Alloc gulv". Hvilken type gulv som ble lagt og i hvilket omfang, fremgår ikke. Opplysningen som er gitt omhandler hvilket merke gulv som er lagt (BerryAlloc), som etter hva vi kjenner til produserer både gulv av laminat, vinyl, og parkett. Vi kan derfor ikke se at det foreligger opplysninger som gir kjøper en berettiget forventning om at det er lagt parkett i store deler av første etasje.

Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av dokumentene. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er en avtalt egenskap at boligen har parkett på gulvet i første etasje. Det vises til sekretariatets begrunnelse slik denne er sitert over, som nemnda er enig i.

Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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