

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-780

8.7.2025

**Protector Forsikring ASA**

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

37 år gammel bolig – avvik ved drenering (TG 1), tak (TG 2), og manglende godkjenning av bod – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En del av en tomannsbolig fra 1983 ble solgt «som den er» for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt av 14.7.20. I salgsprospektet var det opplyst at boligen «Planløsning avviker noe fra opprinnelig godkjente tegninger». I tilstandsrapporten var bl.a. takkonstruksjon, takteking og veggkonstruksjon gitt TG 2, mens drenering var gitt TG 1. I forbindelse med forberedelse til videresalg av boligen i 2024 oppdaget kjøper en rekke forhold, bl.a. avvik ved takkonstruksjonen, manglende godkjenning av bod og feil ved dreneringen. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger, og at flere bygningsdeler var gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 409 212, inkludert egenandel for boligkjøperforsikring og husforsikring.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved takkonstruksjon, feil ved drenering/fukt i kjeller, manglende godkjenning av utvendig bod og råte/fukt i vegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig i Agder oppført i 1983.

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

#### **INNHold:**

1. plan P.ROM: Entre med garderobe, vaskerom, soverom

-1. plan: Gang, soverom, bad, disponiblet rom. S.ROM garderoberom og utvendige boder

1. plan P.ROM;: Stue, spisestue og kjøkken.

3. plan: Bad og 2 soverom.

Planløsning avviker noe fra opprinnelig godkjente tegninger. Disponibelt rom på 1. plan er innredet til soverom. Forholdet er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

(...)

#### **BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST:**

Det er utstedt ferdigattest den 30.01.95. At slik attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

**Konklusjon tilstand:**

Del av vertikaldelt tomannsbolig bygget 1983, dagens eier har eid siden 2009. Etablert område med mange gode kvaliteter. Utsikt, solrikt, og innholdsrik bolig.

Boligen er noe modernisert med årene. Nyere balkongdører, modernisert kjøkken, endel av terrasse mm. Samtidig er det eldre bygningsdeler som tilsier oppsyn, vedlikehold og utskiftninger fremtid.

Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levetider som er oppgitt. Levetid er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

Grunn og fundamenter ble gitt TG IU, mens drenering ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om:

**Drenering**

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det er synlig grunnmursplast rundt deler av boligen. Liten mulighet for kontroll av masser mm. Om utført fagmessig med gode drensmasser mm så ansees løsningen normal.

På vegger som er påforede innvendig er det ikke utført fuktmålinger, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Et av dem ledes i grunn.

Veggkonstruksjon/fasader ble gitt TG 2, og det ble opplyst om kledning fra byggeår. Tilstandsgrad var gitt grunnet alder, og det kunne forekomme behov for vedlikehold. Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og det ble påpekt kondensmerker på takplater på loftet, og anbefalt godt oppsyn av loft og takkonstruksjoner. Takteking ble også gitt TG 2, og det ble opplyst at undertak sannsynligvis var tekket med tradisjonell asfaltapp og ytterteking av betongstein. TG 2 ble gitt grunnet alder på takteking og at vedlikehold kunne forekomme.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2009, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering/fukt i kjeller, råteskader, utettheter ved tak/fasade, og om det var foretatt endringer på boligen som kunne avvike fra godkjente tegninger. På spørsmål om det var utført arbeid på tak, fasade, terrasse eller garasje var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Nye Terrasse bord og rekkverk på deler av terrassen.

Tømrer P

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt signert den 14.7.20 og overtatt av kjøper den 3.8.20.

Kjøper fikk utarbeidet en ny tilstandsrapport datert 30.3.24 i forbindelse med et videresalg av boligen. I den forbindelse ble det avdekket avvik ved boligen som kjøper mente utgjorde en mangel i kontraktsforholdet med selger. Kjøper reklamerte over følgende forhold den 4.4.24:

- Avvik med tak og loft, herunder manglende/dårlig isolasjon
- Fukt i kjeller og avvik med dreneringen
- Utvendig bod er ikke godkjent hos kommunen

- Råte og fukt i vegg.

Bygningsforsikringen (If Skadeforsikring) innhentet en rapport fra takstmann J av 26.4.24, hvor det ble påpekt utett yttertak, sannsynligvis grunnet alder og slitasje. Videre fremgikk:

**Skadeårsak:**

Vanninntrengning over terreng

Oppdaget maling som flakker av panel i himling. Ingen utslag på fuktighet i tak, vegg eller gulv under besiktigelse. På kaldtloft kan man se at undertak har fått en noe grå farge, dette kan stamme fra fuktighet eller det kan rett og slett bare være av alder på undertak. Lekkasjesøk/en fremprovosering av lekkasje må gjennomføres for å konkludere med årsak.

I kjeller måles det fukt helt inn mot grunnmur, ingen bygningsskader på gulv, vegg eller tak, heller ingen utslag på fuktighet innenfor bunnsvill. Konstruksjon mot grunnmur ser også fin ut av det man har tilkomst på.

Det ble fremlagt et pristilbud fra byggefirma A av 13.5.24:

Tak på kjøper sin side: 450 000 kr inkl. mva.

Rive og bygge ny Terrasse (Overslag): 75 000 kr inkl. mva.

Utbedre lufting på kaldt loft.: 15 000 kr inkl. mva.

Utbedre manglende isolasjon i taket: 10 000 kr inkl. mva.

En snekker oppga i e-post av 23.10.24 at det ble oppdaget skader mellom vegg og tak ved utbedringen av taket, og at disse skadene burde ha vært synlig for den som malte veggen.

Videre innhentet kjøper en uttalelse om dreneringen fra entreprenør O i e-post av 3.5.24:

Dreneringen vist er det er i så fall fra bygget året 1985, så det er på høy tide og få gjort dette her. I tillegg som nesten er verre er jo at terrenget faller mot hus flere plasser, noen plasser står det ansamling av vann som presser på betongmurer så fukt her kommer, og sikkert fort også. Betongmuren har i tillegg flere sprekker som ikke hjelper på dette overhode og grunnmursplasten er garantert ikke tett lengre.

Ser også rapporten sier at de må forvente at spillvann og vann også er på siste halv del av estimert leve tid og skade her kan oppstå. Vill iallfall anbefale vist dette huset dreneres og legge inn ny pel og spillvannsrør gjennom kjellervegg og forbi ei evt ny drenering.

Entreprenør O ga pristilbud datert 29.4.24 for utbedring av drenering mv. for kr 184 375 inkl. mva. Kjøper fremla senere e-post av 2.5.25 fra entreprenør O:

Takvannshåndtering og tilbakefylling mot kjellervegg

Det er registrert at takvannet fra takrenne på veranda blir ledet rett ned til terreng umiddelbart under konstruksjonen, uten tilkobling til eksisterende drens-system. Dette medfører lokal opphopning av vann nær grunnmur, noe som øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader på konstruksjonen.

Videre er det observert at masser er fylt direkte inntil kjellervegg over grunnmurspapp. Den benyttede grunnmurspappen vurderes ikke å tilfredsstille kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) da den ikke gir tilstrekkelig fuktsikring. Det mangler kapillærbrytende og drenerende sjikt, og det er ikke montert beskyttende grunnmursplate mellom massene og veggen.

Samlet sett medfører disse forholdene økt fuktbelastning på kjellervegg og grunnmur, og tiltak anbefales for å sikre korrekt bortledning av takvann og etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering.

Kjøper har fremlagt e-post fra arkitekt som bekreftet at boden var søknadspliktig, og at den nå var ettergodkjent. Kommunen oppga bl.a. følgende i sitt vedtak om ferdigattest for boden den 30.9.24:

Ferdigattesten gjelder for oppført bod som tilbygg til bolig slik det er beskrevet i tillatelse av 27.08.2024.

Foretaket fremla forklaring fra selger i e-post av 9.4.24, hvor selger oppga at de påberopte forholdene var ukjente.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak anført at selger måtte ha kjent til taklekkasjen, og viste til at det sto bølter på loftet under lekkasjepunktene, og at megleren burde ha oppdaget at boden var ulovlig på byggetegningene, og videre at råteskadene på husveggen var synlige. Forholdene utgjorde uansett et vesentlig avvik, og kjøper viste til at opplysningene som ble gitt ved salget ikke var dekkende for de skadene som nå var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 409 212 inkludert egenandel for boligkjøperforsikring og bygningsforsikring.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre ledd. Foretaket har bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdene utover det opplyste. Foretaket påpekte at kjøper først reklamerte flere år etter overtakelsen. Foretaket kunne heller ikke se at forholdene utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

#### ***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 mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ikke var sannsynliggjort at hverken selger, selgers takstmann eller megler kjente eller måtte kjenne til forholdene, og at det ble gitt konkrete risikoopplysninger ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved taket, dreneringen samt manglende godkjenning av bod.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger eller noen selger hefter for kjente eller måtte kjenne til noen av de anførte mangelsforholdene, jf. avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, heter det i sekretariatets drøftelse:

I nærværende sak er det snakk om en bolig fra 1983, herunder tilsier alderen på boligen alene at større oppgraderinger kunne være påregnelig for kjøper.

Når det gjelder yttertaket fikk både takkonstruksjonen og taktekingen TG 2, hvor det ellers ble gitt konkrete risikoopplysninger. Det at taket på et tidspunkt måtte oppgraderes fremstår derfor som forventbart for kjøper. Det samme gjelder for øvrig ytterveggen (TG 2) iht. ovennevnte redegjørelse. Vi tar også de fagkyndige uttalelsene vedlagt saken til inntekt for dette synet.

Selv om dreneringen på sin side ble gitt TG 1, ble det likevel opplyst om «påforede» vegger og at dette er en risikokonstruksjon for fuktskader. Videre påpekte takstmannen at overvann bør ledes bort fra boligen. Utover opplyst risiko og dreneringens alder, kan vi heller ikke se at kjøper har dokumentert avvik utover normal slitasje og alder.

Videre kan vi ikke se at «ulovlighetssaken» vedr. boden fremstår som spesielt alvorlig.

Det foreligger ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger et åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers selv om utbedringskostnadene er forholdsvis høye.

Nemnda tilføyer at hva gjelder dreneringen, måtte kjøper ut fra opplysningene ved salget legge til grunn at denne var fra boligens byggeår (1983). I tilstandsrapporten var det opplyst at normal tid for utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år. Selv om dreneringen var gitt TG 1, var det samtidig gitt konkrete risikopplysninger om denne og berørte bygningsdeler, i tillegg til at det ut fra levealdersbetraktninger var påregnelig at det ville være behov for utbedring eller utskifting av dreneringen. Det var ved salget også opplyst om at det generelt anbefales «fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenninger mest mulig. Ett av dem ledes i grunn», jf. e-post av 2.5.25 fra entreprenør O hvor det blant annet påpekes at «takvannet fra takrenne på veranda blir ledet rett ned til terreng umiddelbart under konstruksjonen, uten tilkobling til eksisterende drensssystem». Avslutningsvis bemerker nemnda at det følger av rettspraksis at der det er gitt risikopplysninger om en bygningsdel, er det ikke avgjørende for vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum hva som er årsaken til det påberopte mangelsforholdet. Risikoen går over på kjøper uavhengig av årsak, jf. bl.a. LB-2015-172910 og LB-2017-89636.

Nemnda er altså kommet til at det ikke 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).*