

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-797

18.7.2025

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

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

89 år gammel bolig – fukt- og råteskader/lekkasje – dødsbo – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1935 ble solgt for kr 1,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.24. Ved salget ble det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo. Selger opplyste imidlertid i egenerklæringen å ha kjennskap til eiendommen, og ga en rekke opplysninger, bl.a. om faglært/ufaglært arbeid på terrasse. Boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger, vinduer, veggkonstruksjon og nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble beskrevet en rekke avvik, og det ble estimert et samlet estimat for utbedring av avvik tilknyttet disse fire bygningsdelene på mellom kr 80 000-250 000. Dører ble gitt TG 3, og innvendige overflater ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. I vedlegg til tilstandsrapporten, som også ble fremlagt før salget, fremgikk det at rapporten var utarbeidet etter avvik som hadde fremkommet etter at den første tilstandsrapporten var ferdig. Det ble bl.a. vedlagt bilder av fuktskjold over innvendig vindu, og vist til avvik på tekking på balkong over. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at vinduskarmene i stuen bar preg av fukt og råte, og det ble avdekket skader på vinduene og ytterveggen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikopplysninger som ble gitt ved salget, bl.a. om slitasje, råte, fukt og ufaglært arbeid på terrasse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 288 181, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1935.

I salgsprospektet ble det opplyst at eiendommen ble solgt som et dødsbo.

I selgers egenerklæringsskjema datert 16.8.23 fremgikk det bl.a. at boligen var et dødsbo og at det var salg ved fullmakt. Det ble imidlertid krysset av for at selger hadde kjennskap til eiendommen, og selger har ga en rekke opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Det ble bl.a. opplyst at selger ikke hadde kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger opplyste videre ikke å ha kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger opplyste at det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade av både faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad, og opplyste at «terrasse og uthus er utført siste 5-10 årene».

I tilstandsrapporten med befæringsdato 29.6.23, fremgikk bl.a. følgende innledningsvis:

Enebolig opprinnelig oppført i 1935, og påbygget i nyere tid. Oppført på grunnmur i betong, sparesteinsmur. Betonggulv. Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon med bærende åser som er tekket med skifer.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men boligen har også stedvis oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Boligens nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble bl.a. påpekt utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og at taknedløp ikke var tilkoblet overvannsnett. Boligens veggkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2, og det fremgikk følgende:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon som er utvendig kledd med trepaneler.

Kledning er skiftet over tid. Det er slitasje på utvendig kledning som tilsier at det er behov for vedlikehold og noe oppgradering. Øvre fasader er ikke utført stikkprøver på. Det kan derfor forekomme stedvis råte som ikke er kommentert i denne rapport. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Grunnet oppbygging med vann stakk som på denne boligen er det noe dårlig ventilert under kledning. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning er underventilert i nedre del. Det er ukjent om det er tilført musebånd i nedre del av kledning. Det er utvendig slitasje som tilsier at det er behov for vedlikehold og oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes. Det kan heller ikke utelukkes avvik i nedre del av yttervegger ved oppgradering da denne boligen, på grunn av alder på opprinnelig del er i tømret utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Boligens vinduer ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten:

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i denne boligen er skiftet ved behov. Det er derfor flere nyere vinduer i denne boligen. Men det er også vinduer på loft fra ca tidlig 80-tall.

Det er eldre vinduer i kjeller. Det er kun det ene vinduer på loft som er skiftet. Det er også vindu fra byggeår i trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er utvendig slitasje på enkelte vinduer som tilsier at det er behov for vedlikehold. Det er også tegn på at det er innvendig kondensering på enkelte vinduer som tyder på at boligen er noe underventilert. Det er også målt fuktinnhold i vinduer som er noe høyt, men allikevel under farenivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det kan på regnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Noe utskifting kan ikke utelukkes. Dette gjelder i hovedsak vinduer i stuen mot vest.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger ble også gitt mørk TG 2. Det ble opplyst at rekkverket var for lavt i forhold til dagens krav, værslitt/oppsprukket trevirke/panel, manglende beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på tettesjikt/membran. Boligens dører ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten. Innvendige overflater ble gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. beskrevet at overflater hadde en del slitasje utover hva man kunne forvente.

I vedlegg til tilstandsrapporten med befaringsdato 12.9.23, fremgikk det at rapporten var utarbeidet etter avvik som hadde fremkommet etter at tilstandsrapporten var ferdig. Det var inntatt bilder som viste «fuktskjold over vindu». Det var tørt på befaringsdagen, men det ble vist til avvik ved tekking på balkong over.

Boligen ble solgt for kr 1,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.24, og overtatt av kjøper den 2.5.24.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at vinduskarmene i stuen bar preg av fukt og råte.

Det ble fremlagt rapport av 14.8.24 fra takstfirma T, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Skadeårsak

Vanninntrengning over terreng. Utett fasade rundt vinduer. Råteskader i trekonstruksjon og i vindus foringer, samt i vinduskarm. Over det ene vinduet er det takterrasse som er tekket med asfaltbelegg. Takterrassen er foret opp med terrassebord og taktekkingen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Hvor har vann kommet inn?

Vindu. Det er kommet inn vann i øvre kant av vinduet, sannsynligvis i overgang vannbrettet og bordkledningen. Ved vinduet der F.T. har fjernet foringer på innsiden, er det takterrasse ovenfor, her kan det være utettheter i taktekkingen (asfaltpapp). Ukjent alder på denne og den var ikke tilgjengelig for kontroll.

Skadeomfang

Råteskader i trekonstruksjonen i ytterveggen. Vindu foringer i MDF har svulmet opp og har fukt skjolder. Vinduet fra 1992 har foringer av tre, disse er det fukt skjolder, misfarge og svekkelse i. Estimert skade kostnad er innvendige skader i foringer på to vinduer, bytte disse foringene. Utvendige utbedringer er ikke medtatt.

(...)

Skaden har pågått over tid og har startet før 02.05.2024. Skaden kan ha utviklet seg over år. Råteskadene i treverket har tydelig svekkelse og tilnærmet ingen motstand når det blir utført en stikkprøve med kniv. Det ble målt fuktighet på befaringsdagen, dette er da indikasjon på at det er ett pågående problem.

Det er opplyst i tilstandsrapport at vinduer har svakheter og det må påregnes utskifting av enkelte. Videre er det beskrevet at det er målt fuktverdier som var noe høye, men likevel under farenivå.

Det ble fremlagt pristilbud av 3.9.24 fra Byggfirma K på kr 288 181 inkl. mva., som omfattet følgende arbeider:

Nødvendig stilas og sikring er medtatt, inkludert pressening mot gavl. Fjerne rekkverk, dekke inkludert takpapp, beslag, isolasjon, innertak, utvendig kledning riper og veggpapp. Medtatt ny bæring over vindue, resterende reisverk kontrolleres, dette gjelder også bjelker i terrasse. Det dokumenteres ved åpning og skiftes hvis det er behov. Det legges inn ny 200mm rockwool, Kiler med fall ut, asfaltplate, takpapp, kryssløfting nye beslag / takrenner, 18mm osb plater og sarnafil. Det settes opp nytt rekkverk på terrasse. Yttervegg bygges

opp igjen med 12mm asfaltplate, veggpapp, 23mm lekt og 19x148mm DF kledning m /staff. Tatt med utvendig og innvendig listverk på vindu. Innvendig tak/vegg paneles på nytt og listes, det monteres dampsperr og lekt før panel. Ny 90x200cm Høyre terrassedør monteres på loft. Rekkverk bygges opp likt eksisterende men bygges på klosser sveiset inn i sarnafil. Etter kommentar fra huseier, viser det seg at det er betongplate på eksisterende terrasse. Denne meisles vekk og det legges nye 48x198mm bjelker. Avfallshåndtering for beskrevet arbeid er medtatt. Ikke medtatt utvask / rydding.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper med omfattende kostnader for å utbedre en lekkasje som oppsto i selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 288 181, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder og risikoopplysninger som ble gitt ved salget, bl.a. om slitasje, råte, fukt og ufaglært arbeid på terrasse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 i lys av boligens alder og opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i saken, og det er vist til følgende:

Boligen i denne saken ble oppført i 1935, og var 89 år gammel ved avtaleinngåelsen. Den ble solgt ved fullmektig og som dødsbo, og iht. nemndspraksis måtte kjøper da i utgangspunktet finne seg i at selgers kjennskap til eiendommen var dårligere enn ellers. I denne konkrete saken har imidlertid selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for å ha kjennskap til boligen, og det er gitt en rekke konkrete opplysninger om boligen i skjemaet. Selger opplyste bl.a. om faglært/ufaglært arbeid på terrasse. Boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger, vinduer, veggkonstruksjon og nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble beskrevet en rekke avvik, og det ble estimert et samlet estimat for utbedring av avvik tilknyttet disse fire bygningsdelene på mellom kr 80 000-250 000. Dører ble gitt TG 3, og innvendige overflater ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Sekretariatet har merket seg at det i pristilbudet fra byggfirma K er vist til at lekkasjen har medført at noe bæring har gitt etter, men slik saken er dokumentert, vurderer vi at det ikke foreligger «fundamentale mangler» ved boligen, se til sammenligning FinKN 2025-310.

Vi vurderer at boligens alder sammenholdt med de generelle og konkrete risikoopplysninger som ble gitt før avtaleinngåelsen, gjør at det påberopte forholdet er innenfor det kjøper måtte forvente. Vi har derfor kommet til at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som stiller dette i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).