

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-929

19.9.2025

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

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

Råteskadet kledning – eldre bolig med kledning fra 1990 – TG 2 – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 1-5, 2-11 og 2-12.

En enebolig oppført i 1919 ble solgt for kr 7,8 mill. i august 2023. Ved salget ble boligen markedsført som en eldre, men påkostet enebolig. I tilstandsrapporten ble bl.a. veggkonstruksjon, vinduer og dører vurdert til mørk TG 2. Det ble opplyst at kledningen var skiftet i ca. 1990, og det ble bl.a. påpekt at alderen tilsa at utskifting av enkelte bord måtte forventes, og at utvendige flater trengte skraping og maling. I egenerklæringen opplyste selger at ulike råteskader hadde blitt oppdaget og utbedret i 2019 og 2022. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var råteskader i ytterveggen og særlig rundt vinduene. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha avdekket råteskadene ved sin befaring, og at skadeomfanget fremsto som upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at tilstandsrapporten oppfylte kravene i forskrift til avhendingslova. Videre mente foretaket at råteskadene måtte ses i sammenheng med normal elde og slitasje iht. opplysningene ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 534 839, krav om erstatning for takst- og advokatutgifter, samt forsinkelsesrente fra 3.10.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet kledning, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1919.

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

Standard:

(...) er velholdt og påkostet enebolig originalt fra 1919. Boligen går over to plan pluss kjeller og strekker seg over 177 kvm. BRA. Fra kjøp i 2020 har eier gjort flere oppgraderinger på boligen. Det er bl.a. montert nytt kjøkken, alle originale tregulv er slipt, nytt tregulv ble lagt hvor det var behov for det, noen rom er tapetsert på ny med passende motiv, flere rom er malt på ny, ny peis montert i spisestuen og klebersteinsovn i stuen ble demontert og rensert og oppgradert, stakittgjerde satt opp i 2022 og påbegynt malt i 2023 m.m. Videre det gjort flere store oppgraderinger i hagen, nedre del av hagen er opparbeidet i sin helhet. Her er det nå frodig plan og lekestue m.m. Damen er rehabilitert med nytt pumpesystem, pergola og levende fisker. Steintrapp fra nedre del av hagen og opp til huset ble bygget i 2023 av selger. Det er gjort flere oppgraderinger som ikke er nevnt.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann H datert 27.7.23, etter befaring den 25.7.23. I tilstandsrapporten ble boligen beskrevet som en «meget fin eldre bygning» som fremsto løpende vedlikeholdt og oppgradert. Løpende vedlikehold måtte påregnes, bl.a. ble det påpekt at hovedhus og garasje trengte utvendig maling.

Taktekking ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»), og det ble opplyst om glassert tegltakstein fra 1990. Nedløp, renner og beslag ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») pga. manglende snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2, med følgende opplysninger:

Veggkonstruksjon

Reisverkskonstruksjon med utvendig malt trekledning. Det er opplyst at boligen ble etterisolert og fikk ny kledning ca. 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på trekledning tilsier at utskifting av enkelte bord må kunne forventes. Det er behov for utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utvendige flater trenger skraping og maling.

Vinduer og dører ble også gitt mørk TG 2:

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er i tillegg ettermontert innvendige 2 lags energiglass, 2014.

Årstill: 1987. Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt og 2 fløyet balkongdør med energiglass.

Årstill: 2014. Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler også beslag under balkongdør.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Ytterdør må males og beslag på balkongdør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/fasade var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Ifølge tidligere eier tak hovedhus utbedret 1990 etter overtakelse. Ikke registrert lekkasjer etter dette. I vår botid siste tre år er det ikke observert utettheter.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr i boligen ble det krysset av «ja»:

Ifølge tidligere eier gammel råteskade i gulvbjelker stue ved glassveranda utbedret 2019 av GM AS. Ved etterisolering av gulv under tv-stue i 2022 ble det oppdaget en eldre råteskade. Det ble sendt ut takstmann via Storebrand og P for å vurdere skadeomfang. Påvist eldre skade, denne ble utbedret av selger og selgers far som er utdannet tømmer. Utbedret ihht befæringsrapport fra Storebrand og P. Tas noen mus hvert år på loftet. Ikke observert mus i kjeller. Ikke observert mus i garasje eller gul hytte. Satt inn musebørste i 2021 på store deler av huset og i hjørnekasser, resulterte i at det ble tatt kun tre mus i 2022. Det er observert maur i gul hytte ca 1 uke i året når sukkermaur svermer, ellers ingenting. Ingen maur sett i andre bygning.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade var det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Beskrivelse: Veranda ombygd 2008 Nytt tak med glassert stein , etterisolering loft, piperehabilitering 1990 Gul hytte bygget 90 tallet Badene 2014 og 2019 Garasjen med leilighet 2008.

Arbeid utført av: AB AS, Byggmester V, GM AS.

På spørsmål om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Rapport ifbm utbedring av skade under tvstue. Skade er ferdig utbedret. Ref tidligere pkt.

Boligen ble solgt for kr 7 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 16./24.8.23, og overtatt av kjøper den 1.12.23.

I forbindelse med planlagte vedlikeholdsarbeider oppdaget kjøper råteskader rundt boligens vinduer, og det ble reklamert den 26.8.24.

Kjøper fremla en skaderapport fra S takst AS av 3.9.24:

Utvendig kledning

Avvik:

Kledningen viser tegn på slitasje og tydelige tegn på råte, særlig på typiske utsatte områder som skjøter og detaljer rundt vinduer, overganger beslag/kledning. Kledningen viser også mindre tegn på avflaking og flassing av maling. Det ble også oppdaget påbegynnende råte i kledning hvor malingen var i tilsynelatende god stand.

Årsak:

Råte kommer av råtesopp som angriper fuktig treverk. Råte synliggjøres ved f.eks avflaking av maling hvor treverket under er fuktig. Er fuktigheten i treverket for høy, over 20%, er det fare for råtesopp. Råte har en utviklingstid på minst 3-5 år. (...) Årsaken til skadene anses å være manglende vedlikehold og/eller at det er brukt forskjellige malingstyper om hverandre.

(...)

Utbedringer:

Omfanget av skadene er i den grad at en komplett utskifting av kledningen på veggen må gjennomføres. Det er påvist tegn til råte på flere steder, og etter fjerning av de skadede kledningsbordene vil det være få intakte bord igjen. For å gjenskape eksakt lik kledning, må bordene sannsynligvis spesialhøvles, noe som kan være kostbart og upraktisk. Derfor vil det være mer hensiktsmessig og økonomisk å skifte ut all kledning på veggen med en som er tilnærmet lik den som er brukt på de resterende veggene.

Det er også tydelig at deler av kledningen tidligere er blitt byttet ut, noe som allerede har skapt flere skjøter. Ytterligere lokale reparasjoner vil føre til enda flere skjøter, noe som reduserer veggens holdbarhet. Minst mulig skjøter vil sikre en mer robust og varig kledning.

Vinduer

Avvik: Det avdekkes råteskader i bunn av karm på 5 stk vinduer og i flere omramninger på vinduer generelt.

Punktert glass på vindu i hybel.

Årsak:

Slitasje/elde, manglende vedlikehold.

For liten avstand mellom omramninger/kledning og beslag.

Utbedringer:

Det anbefales utskifting av vinduene og omramninger med råteskader.

I tillegg anbefales det å inspisere alle overganger mellom beslag og kledning/omramning og tilse at det er minst 6mm klaring mellom beslag og treverk.

Ytterdør

(...)

Avvik:

Sprekker og riss i overflate på ytterdør.

Svelleskader i detaljer av MDF.

Årsak:

Manglende/slitt overflatebehandling har ført til fuktskader på ytterdøren.

S takst estimerte samlede utbedringskostnader på kr 304 778 inkl. mva. Bilder i rapporten fra S takst viste synlige råteskader rundt vinduer, og svelleskader på dør.

Håndverker U ga et pristilbud av 16.12.24 for på kr 506 084 inkl. mva. Arbeidene omfattet «Bytte panel på sørvegger, skifte dør og 8 vinduer».

Kjøper har fremlagt en tilleggsrapport fra S takst AS av 16.5.25, som bl.a. bemerket at det var lite sannsynlig at råteskadene hadde utviklet seg nevneverdig i etterkant av befaringen til selgers takstmann. I befarringsrapport fra takstmann A av 22.5.25 ble det estimert utbedringskostnader på kr 444 000 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt salgsprospektet fra selgers kjøp av boligen, hvor det bl.a. fremgikk at det var påvist råteskader ved et vindu.

Kjøper har anført at selgers takstmann skulle ha avdekket et større skadeomfang da han befarte boligen før salget, og har vist til forskrift til avhendingslova §§ 2-11 og 2-12. Kjøper anførte at det dermed måtte ses bort ifra risikoopplysningene i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 1-5, jf. avhl. § 3-10. Kjøper mente også at skadeomfanget fremsto upåregnelig og at det var grunnlag for mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 534 839, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter på kr 25 031, takstutgifter, samt forsinkelsesrente fra 3.10.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Videre mente foretaket at takstmannen hadde fulgt forskriften, og at skadeomfanget kunne ha utviklet seg siden befaringsdagen. Med tanke på opplyst risiko, kunne heller ikke foretaket se at råteskadene fremsto upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

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 konkluderte med at tilstandsrapporten var i tråd med forskriften, og fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, jf. bl.a. FinKN 2025-107.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i delegasjonsavgjørelse etter godkjenningsloven § 22 til at takstmannen må sies å ha overholdt sine forpliktelser etter forskrift til avhendingslova («tryggere bolighandel»), jf. avhl. § 3-10 første ledd tredje punktum. Det ble heller ikke funnet å foreligge mangel på annet grunnlag. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Minstekravene er opplistet i forskriftens kapittel 2, og når det gjelder yttervegger vises det til § 2-11 andre ledd. Her skal den bygningskyndige se etter skader, herunder skal han bl.a. undersøke om kledning har tilstrekkelig lufting eller om det foreligger andre konstruksjonsfeil. Videre skal den bygningskyndige foreta stikktaking på skadeutsatte steder. For vinduer og ytterdører skal takstmannen gjøre tilsvarende undersøkelser, herunder skal det bl.a. vurderes hvorvidt konstruksjonen er sikret mot «vanninntrenging», se forskriften § 2-12.

I nærværende sak ble boligen befart av takstmann H den 25.7.23. I tilstandsrapporten har takstmannen lagt til grunn at ytterkledningen ble oppgradert i ca. 1990. Kledningen ble videre vurdert til mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst om at «utvendige flater trenger skraping og maling». Vinduer og dører ble det også gitt TG 2, hvor takstmannen bl.a. kommenterte at vinduskarmene var «slitte» med «sprekker i trevirket». Det samme ble påpekt under takstmannens vurdering av dører.

All den tid takstmannen opplyste om at konstruksjonen var skadeutsatt og at det allerede var følgeskader i form av sprekker eller flasset maling, legger vi til grunn at han også foretok stikktakinger, uten at det ble avdekket råteskader på befaringdagen, se til sml. FinKN 2025-402.

På bakgrunn av reklamasjonsrapporten til S takst AS, synes det ellers nærliggende at skadeomfanget kan ha utviklet seg mellom takstmann Hs befaring den 25.7.23 og kjøpers reklamasjon den 26.8.24.

Nemnda viser til at nevnte forskrift § 2-11 andre ledd tredje punktum slår fast at den bygningskyndige «skal» utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Nemnda kan ikke se at det fremgår av tilstandsrapporten i denne saken at dette er blitt gjort. I motsetning til sekretariatet kan nemnda heller ikke se at andre momenter i tilstandsrapporten underbygger at dette faktisk ble gjort. Råteskader er i det hele tatt ikke nevnt i tilstandsrapporten, og nemnda er enig med kjøper i at råteskader sannsynligvis ville blitt avdekket om stikktaking hadde blitt foretatt. Det foreligger ingen uttalelse fra takstmannen i saken som kunne belyst spørsmålet. I mangel av andre holdepunkter finner nemnda det dermed sannsynliggjort at forskriften § 2-11 andre ledd tredje punktum ikke ble overholdt. Nemnda bemerker at bestemmelsen ikke åpner for noe kan-skjønn, eller annet unntak fra kravet om stikktaking.

Nemnda tilføyer at det heller ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å konkludere med at de omfattende råteskadene kan ha utviklet seg i perioden fra takstmann Hs befaring den 25.7.23 og kjøpers reklamasjon den 26.8.24. Nemnda viser her bl.a. til at råteskade ved ett vindu ble omtalt i salgsdokumentene fra foregående salgsrunde.

Etter fast nemndspraksis foreligger det presumsjon for takstansvar etter avhl. § 3-7 dersom en konkret forpliktelse i forskriften ikke overholdes, og nemnda har derfor kommet til at det foreligger mangel på dette punktet.

Gitt de omfattende kostnadene knyttet til utbedring av råteskadene finner nemnda også at innvirkningskriteriet i bestemmelsen er oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, legger nemnda til grunn at kjøper skal tilkjennes et beløp tilsvarende det råteskadene i kledningen, rundt vinduene og i ytterdøren representerer. Kjøper har fremlagt et pristilbud fra håndverker U («Bytte panel på sørvegger, skifte dør og 8 vinduer») på kr 506 084 inkl. mva. Et prisavslag skal utmåles med utgangspunkt i at kontraktsbalansen skal gjenopprettes, slik at kjøper settes i posisjon som om den aktuelle mangelen tenkes bort – verken mer eller mindre. Det må derfor foretas et skjønnsmessig fradrag for forlenget levetid/standardheving, gitt at kjøper ved utbedringen får helt nye

komponenter/bygningsdeler. Vurderingen av fradragets størrelse skal foretas i lys av de generelle risikoopplysningene knyttet til bl.a. boligens alder og synlige tilstand for kledning/vinduer/dører, jf. eksempelvis FinKN 2024-1169.

Foretaket har om dette uttalt følgende i klagetilsvaret:

Ved eventuell utmåling av prisavslag må det gjøres et betydelig fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid, samt for arbeid som uansett var planlagt eller måtte anses som påregnelig. Som det fremgår av innklagdes tilsvare, så har flere av bygningsdelene nådd forventet levetid eller passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette må tas i betraktning ved en eventuell utmåling. Som utbedringsalternativ er skifte av vinduene i sin helhet og omrammingene lagt til grunn. Dette hadde eventuelt medført at kjøper får helt nye vinduer om omramminger, som er en klar forbedring fra det kjøper kunne forvente på salgstidspunktet.

Nemnda kan ikke se at kjøper har kommentert spørsmålet om standardfradrag/forlenget levetid i klagen eller nemndsansmodningen, utover å holde utskiftning av ett vindu utenfor sitt krav.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 200 000, som også inkluderer kostnad til sakkyndig.

Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for utlegg til juridisk bistand. Nemnda oppfatter klagen slik at det er beløpet på kr 25 031 som skal legges til grunn, og tilkjenner dette innenfor kontrollansvaret.

Fra det samlede beløpet skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).