

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-944

23.9.2025

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

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

Råteskadet konstruksjon – dødsbo – opplyst om råteskader – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1953 ble solgt for kr 1,9 mill. og overtatt av kjøper den 20.12.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen innvendig og utvendig hadde et generelt behov for vedlikehold og modernisering. Det fremkom videre at boligen ble solgt som et dødsbo. I tilstandsrapporten var en rekke av boligens bygningsdeler gitt TG 2 og TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i store deler av konstruksjonen, og at drikkevannet i boligen hadde dårlig kvalitet. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 925 212, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet konstruksjon, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1953.

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

(...) en eldre landlig beliggende enebolig som er noe modernisert i senere tid. Boligen er opprinnelig fra 1953, men er tilbygget mot nord i 1985. Boligen har til sammen 4 soverom og virker relativt godt tatt vare på ut i fra alder. Innvendig og utvendig er det generelt behov for noe vedlikehold og modernisering.

(...)

Tomtearealet vest for boligen er myrområde, dette kan ha en sammenheng med setningsskadene på boligen iflg. vedlagt tilstandsrapport (pkt. Terrengforhold, s. 23). Dette området oversvømmes i perioder av året med mye nedbør/snøsmelting. Det ligger en bekk som renner gjennom deler av tomten.

(...)

Standard:

Lovlighet:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 1. etg og kjeller, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke tegninger av 2. etg. Megler innhentet tegninger. Påtegnet tilbygg mot sør er ikke tilbygd boligen. Veranda mot sør er ikke inntegnet. Det er avvik på dører/vinduer på fasader.

(...)

Moderniseringsarbeider:

Modernisert/påkostet år 2022

2021/2022 - Utført av byggefirma M. Lagt delvis nytt tak og ny takkonstruksjon i opprinnelig bygning. Nye takrenner, isolert gulvet på loftet og lagt nytt spongulv. I 2 etg har vi revet ut gulvene på 2 soverom og gang utenfor bad. Tatt ut flis, rettet bjelkelag, isolert og lagt nye gulv. Panelt vegger og satt inn nye innedører. Opplysninger gitt av byggefirma M.

(...)

Dødsbo:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Selger/arvinger har ikke bebodd eiendommen i nyere tid eller har ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

I tilstandsrapporten ble taktekkingen gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og takstmannen bemerket at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert. Nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2. Veggkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Kledning bærer preg av slitasje. Blemmer i maling. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg.

Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av takkonstruksjon med tanke på bæreevne. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Vinduer ble gitt TG 3. Takstmannen bemerket bl.a. at vinduer med råteskader må erstattes med nye. (kostnadsestimat kr 10 000 – 50 000). Overflater ble gitt mørk TG 2, med opplysninger om slitasjegrad utover det en kan forvente. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2. Takstmannen opplyste bl.a. at det var påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på gulv og vegger. Kryp kjeller ble gitt mørk TG 2. Eldre bad i loftsetasje ble gitt TG 3 (kostnadsestimat kr 50 000 – 100 000), og takstmannen anbefalte full oppgradering av våtrommet. Hulltaking ble ikke foretatt (punktet gitt TG 2) da sannsynlighet for fuktskade allerede var påvist på annen måte. Bad i 1. etasje ble gitt TG 3 (kostnadsestimat 100 000 – 300 000). Vaskerom ble gitt TG 3 (kostnadsestimat 100 000 – 300 000). Drenering ble gitt mørk TG 2. Grunn og fundamenter ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket bl.a. sprekke dannelser i grunnmur. Terrengforhold ble gitt TG 3 som følge av at terreng faller inn mot bygning. Vann og avløpsledninger ble gitt mørk TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo og ved fullmakt. På spørsmål om kjennskap til boligen ble det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 1 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 8.12.23, og overtatt av kjøper den 20.12.23.

Etter overtakelsen og i forbindelse med oppussingsarbeider avdekket kjøper råteskader i konstruksjonen og i boligens bæring.

Mycoteam oppga bl.a. følgende om råteskadene i sin rapport av 4.7.24:

Vurdering

Med grunnlag i de registrerte forhold kan det gjøres følgende vurderinger:

- Det er registrert relativt omfattende råtesoppskader som omfatter ytterveggkonstruksjonen fra baderommet i 2. etasje og ned til etasjeskillet mot kjeller. Det er også råtesoppskader i begge etasjeskillere.

Trevirket i sentrale deler av angrepet område er sterkt eller helt nedbrutt, noe som viser at det har vært en skadeutvikling i dette området over mange år, og trolig mer enn 6-10 år ved god fukttilgang. Skadene virker generelt å være gamle, men nyere/friskere overflatemycel fra hvitkjuke ned mot kjelleren, kan indikere også vekst de senere år.

- Det er tørt i alle målepunkter både i avdekkede og ikke avdekkede områder og det er følgelig ingen indikasjoner på at det er et pågående fuktinnsig. Takkonstruksjonen er også ny og det er ingen tegn til lekkasjer over dette området. Dette er følgelig gamle råtesoppskader som er blitt lukket inn ved senere utbedringer, eventuelt så sent som i 2021.
- Råtesoppskadene er mest sannsynlig forårsaket av lekkasjer fra tidligere takkonstruksjon. Det kan ikke utelukkes at helt at det har vært fuktinnsig fra baderommet over, men dette må i så fall skyldes lekkasjer i rør over mange år, noe som er mindre sannsynlig. Når veggen avdekkes, kan det eventuelt foretas en nærmere vurdering.
- I gulvbjelkelaget mot kjelleren er det pdd bare registrert råtesoppskader i en gulvbjelke, men ut fra hva som er registrert i ytterveggen ellers, må det forventes at det er råtesoppskader også i tilstøtende bjelker. Det er derfor nødvendig å avdekke gulvbjelkelaget for nærmere kontroll av et eventuelt skadeomfang.
- Det er lagt inn nye konstruksjoner som er montert i delvis eller i direkte kontakt med råtesoppskadet trevirke, trolig i 2021. Vi gjøre oppmerksom på at ut fra foreliggende byggnormer må råtesoppskadet trevirke skiftes ut før man bygger opp igjen nye konstruksjoner.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 297 125.

Byggefirma O ga et pristilbud den 3.12.24 på til sammen kr 831 326 inkl. mva. for utbedring av råteskadene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at skadeomfanget fremsto som upåregnelig, da det bl.a. ble gitt kjøpsmotiverende opplysninger om nytt tak fra 2021/2022, ny takkonstruksjon i opprinnelig bygning, ny isolasjon i gulv og nytt spongulv på loft osv. Kjøper mente også at det ble gitt positive opplysninger på visning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for samlede utbedringskostnader, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til sakkyndige og juridisk bistand. Kjøpers krav mot foretaket utgjør til sammen kr 925 212, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at verken selger eller megler ga kjøper noen positive opplysninger om boligen på visning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt råteskadene mente foretaket at skadeomfanget fremsto påregnelig sett hen til opplyst risiko, 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 kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til de negative opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller etter avhl. § 3-7 jf. § 3-8 for drikkevannskvaliteten eller råteskadene.

Kjøper har i nemndsansmodning av 11.6.25 brakt spørsmålet om mangel grunnet råteskader inn for nemnda. Om dette avviket har sekretariatet uttalt følgende i sin begrunnelse:

Mycoteam har redegjort for at boligen har større råteskader gjennomgående i hele konstruksjonen. Slik vi forstår det er skadeårsaken sammensatt, og det må ses i sammenheng med boligens tekniske tilstand.

Samtidig har Mycoteam særlig vist til en tidligere lekkasje fra takkonstruksjonen før taket ble oppgradert i 2021/2022 av et faglært firma.

På den ene siden kan det isolert sett fremstå som upåregnelig for kjøper at boligen hadde gamle skader fra årene før taket ble oppgradert i 2021/2022.

På den andre siden forstår vi det slik at taket faktisk er tett i dag og at disse skadene var skjult i konstruksjonen, herunder ble det ikke gitt positive opplysninger om at eventuelle følgeskader var utbedret. Videre påpekte takstmannen at takkonstruksjonen var feilkonstruert og at bæringen var endret uten at det var fremlagt dokumentasjon på dette arbeidet. Både takkonstruksjonen, taktekkingen og nedløp/beslag fikk mørk TG 2 pga. manglende dokumentasjon, aldersbetraktninger, høy slitasje og spor av mus mv. Det samme gjelder for veggkonstruksjonen som ble gitt mørk TG 2 med konkrete risikoopplysninger om råteskader. Vinduer, etasjeskiller og grunnmur/fundamenter ble på sin side gitt TG 3. Her ble det bl.a. opplyst om råteskader, store skjevheter med fare for skjulte skader og fuktvandring i vegger med større bevegelser i grunnmuren. Videre fikk rom under terreng, krypkjeller og drenering mørk TG 2 med tilsvarende risikoopplysninger tilknyttet fukt og manglende fuksikring. Innvendige overflater ble ellers vurdert til mørk TG 2 med opplysninger om en «slitasjegrad utover det en kan forvente».

Terrengforhold fikk TG 3 med opplysninger om feil fall og at det var et myrområde rundt boligen. Kjøper kunne heller ikke ha særlig høye forventninger til boligens våtrom (generell TG 3), hvor det bl.a. ble observert gamle fuktmerker i himling under badet (mørk TG 2).

Det følger av fast nemndspraksis at det er vanskelig å nå frem med et mangelskrav når de berørte bygningsdelene først har blitt vurdert til TG 3 eller for øvrig TG 2 med risikoopplysninger, jf. FinKN 2014-290 og FinKN 2025-517. Sistnevnte sak gjaldt til sml. en eldre bolig med større råteskader i konstruksjonen pga. fuktpåkjenning over tid. Nemnda tiltrådte sekretariatets avgjørelse pga. boligens alder og opplyst risiko – men henvisning til at boligen jevnt over fikk TG 3 eller TG 2. Vi har ellers funnet det naturlig å sml. saken med både FinKN 2024-646 og FinKN 2024-631.

Førstnevnte sak gjaldt en enebolig oppført i 1971. Her fikk bl.a. dreneringen lys TG 2 og etasjeskillere ble gitt TG 3. Det ble videre opplyst om noe fukt, kondens og saltutslag. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i kjellergulvet. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og uttalte bl.a. følgende:

«I tillegg til de momentene som sekretariatet har vist til i begrunnelsen sitert over, legger flertallet vekt på at tilstandsrapporten spesifikt opplyste om at det meste i kjelleren var av eldre årgang, og at mye av arealene i kjelleren var preget av alder. Noe av arbeidene ble også vurdert som ufagmessig utført. Flertallet er ikke uenig i at TG 3 for etasjeskiller/gulv mot grunn er mindre relevant for fuktproblematikken, men angivelsen av TG 3 på dette punktet forsterket likevel inntrykket av at det var tale om en eldre eiendom der lite eller ingenting var gjort siden byggeåret 1971. Totalt sett har flertallet derfor kommet til det måtte anses påregnelig at kjellergulvet – i lys av alder, tilstandsgrad og øvrige spesifikke risikoopplysninger om fukt – måtte skiftes ut.»

Det tatt i betraktning og sett i sammenheng med boligens byggeår (1953), samt at takstmannen gjorde et fradrag for alder/slitasje på kr 2 300 000, måtte kjøper ta høyde for at boligen bl.a. kunne ha skjulte råteskader utover det opplyste.

Vi har etter dette kommet til at dokumenterte råteskader ikke utgjør et upåregnelig avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-2. Videre har ikke kjøper sannsynliggjort at verken selger, megler eller takstmann har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt. Terskelen for mangel ligger uansett høyere etter avhl. § 3-7/3-8, jf. Bergsåker (2023) s. 261 og nemndas begrunnelse i FinKN 2024-236.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda viser for sin del særlig til tilstandsrapportens spesifikke uttalelser om at «Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen», at «Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep» og «Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader». Boligen fra 1953 ble solgt som et dødsbo, med TG 2 og TG 3 for en rekke bygningsdeler. At det under moderniseringen dukker opp ytterligere skjulte råteskader må i denne sammenheng derfor anses å ligge innenfor det kjøper i alminnelighet måtte forvente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).