

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-957

29.9.2025

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

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

Råteskader – vanninntrengning i garasje – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum og 4-12 – fl. §§ 2, 3 og 10.

En enebolig fra 1986 ble solgt «som den er» for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.19. Boligen ble markedsført som en «Innholdsrik enebolig med dobbeltgarasje fra 1986». Videre i salgsprospektet var det opplyst om at nåværende eier hadde foretatt mange oppgraderinger og fornyinger. Likevel var det opplyst om noe alder på bl.a. garasjeporter. I selgers egenerklæring var det opplyst om noe ufaglært arbeid tilknyttet utbygging av terrassebord og kledningsbord. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i boligens garasje. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om drenering, terrasse og yttervegger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 625 000, samt forsinkelsesrente fra 1.8.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i garasje, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1986.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en innholdsrik og velholdt enebolig med integrert dobbeltgarasje.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

Konklusjon tilstand:

Innholdsrik enebolig med dobbeltgarasje fra 1986. Nåværende eier har siden 1995 foretatt mange oppgraderinger og fornyinger. (...) Overdekning på terrassen fra 2015. (...) Det er anmerket noe alder på vinduer, dører, garasjeporter og boddør fra byggeår. (...) Renner, nedløp og beslag har en del alder. Terrasse har litt aldersslitasjer.

Punktene drenering, veggkonstruksjon/fasader, og utvendige overflater ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om drenering fra byggeår, og manglende klemlist i ett hjørne. Enkelte vegger under terreng var utlektet, noe som var en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Utvendig trepanel var ikke utlektet eller luftet, noe som kunne medføre skjult skade, og ett panelbord på terrasse hadde råte.

Om «Balkonger, terrasser ol.» ble det bl.a. opplyst om utgang fra stue til terrasse i tre på til sammen ca 106 m², samt om «Overdekning på terrasse i bindingsverk og stolpekonstruksjon og med sperretak med profilerte plastplater.» Om tilstandsvurdering fremgikk bl.a.:

Balkong og terrasse fra byggeår og utvidet mot vest noe senere. Overdekning fra 2015. Vanlig bruk og TG 1 for denne. Se nedenfor vedr. beslag mot yttervegg. En del alder på opprinnelige deler, men synes godt vedlikehold. Vanlig bruksslitasje. Gitt TG 2 for alder.

I overgang tak på overdekning til yttervegg er ikke beslag frest inn og det er råte i ett underliggende panelbord. Feil utførelse. Råteskadet virke gitt TG 3. Opplyst at forholdene vil bli utbedret ifm. salg. (...)

Normal til før reparasjon av plasstøpt betong er 15-40 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 til 35 år.

Normal levetid/påregnelig reparasjon for altan/balkong/terrasse/veranda i tre 25 til 50 år.

«Renner, nedløp og beslag» ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at beslag og utstyr var fra byggeår. Det ble også gitt opplysning om «Aldersslitasjer, men fremstår helt», samt at visuell kontroll var gjort fra bakkenivå. Normaltid for utskiftning av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk ble oppgitt til 20-30 år. «Terrengforhold» ble beskrevet som «Skrånende flate partier. Takvann er ledet kontrollert bort.» Tilstandsvurderingen var «Ukjent fall på terreng fra yttervegg i vest under terrasse. Må og ses i sammenheng med dreneringssystemet.»

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1993, og hadde bodd der i 26 år. På spørsmål om kjennskap til «problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere» svarte selger «nei». Selger svarte også «nei» på spørsmålene om kjennskap til bl.a. «sopp/råteskader» i boligen og «utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade». På spørsmål om det var utført «arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade» svarte selger «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», med redegjørelsen «Byttet ut noen terrassebord og kledningsbord ved behov».

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.19, og overtatt av kjøper den 1.2.20.

Kjøper har forklart at de «etter vinteren» oppdaget flekker på gipsen i taket på garasjen. De mistenkte at det var noe galt med beslaget, og åpnet derfor opp overgangen mellom vegg og terrasse. Det viste seg å være råte under beslaget, og at sponplater under takpapp var oppsvulmet og angrepet av råte. Ifølge kjøper er det avdekket råteskader på vannbrett over garasjeport og på kledningsbord. Kjøper har fremlagt bilder av råteskadene.

Kjøper kontaktet sin husforsikring, If Skadeforsikring, som sendte takstmann fra takstfirma N på befaring. I skaderapport datert 18.4.24 fremgikk det bl.a. at garasjen ikke ble brukt til parkering, og derfor ikke var i daglig bruk. Om årsaken til råteskadene fremgikk følgende:

Skadeårsak er en kombinasjon mellom vanninntrengning over grunn og kondens som følge av manglende lufting av hulrom under takpapp. Bakenforliggende årsak er svak konstruksjon/mangelfull prosjektering.

Taket er bygget uten lufting av taket, hulrommet er ikke isolert men det vil oppstå store variasjoner i temperatur i konstruksjonen hvilket kan medføre kondensproblematikk. Det er ikke avdekket nedløp op terrassen. Konstruksjonen virk å være oppført med flatt tak eller med tak med noe fall mot hagen. Hjørnet Skade på sponplater skyldes vanninntrengning, takets oppbygning medføre stillestående vann på taket, dette vannet medfører høy belastning på undertaket og kan trekke ned gjennom konstruksjonen via spiker huller. Misfarge på himlingen skyldes trolig en kombinasjon av fuktig miljø fra lekkasjen over og kondens som følge av mangelfull ventilering av hulrom.

Det fremgikk også av rapporten at «skaden har utviklet seg over tid», at «skaden skyldes feil konstruksjon» og at konstruksjonen var oppført av tidligere eier. Videre ble det påpekt at det var satt opp en sommerstue på takterrassen som måtte demonteres for at terrassebord kunne rives.

Kjøper reklamerte over forholdet overfor foretaket den 3.5.24.

Foretaket sendte skriftlig varsel om foreldelse, jf. fal. § 8-6 tredje ledd, den 8.5.24.

Kjøper innhentet også en skaderapport fra byggefirma B datert 20.6.24:

Skadeomfang under takpapp samt utside vegger

[Bilde] Sponplater i taket som vist på bildet, var vått når det ble åpnet, men i ettertid tørket det og ble sprøtt. Platene har est ut vesentlig på grunn av kondens, vannlekkasje og ingen luft gjennomstrømning. Det er riktig og anta at platene har vært utsatt for konstant kondens og vann lekkasje over mange år.

[Bilde] Enden ved sør siden har montert blekk, samt takpappen går ikke ned på siden, men avsluttes på enden av taket.

[Bilde] Alt på veggen er sprøtt, og man kan rive biter av med hendene, det har aldri vært noen som helst form for lufting under panelet. Noe som kommer godt frem på bildet. Som vist på bildet er alt stengt for lufting. Bærebjelken i front er helt rått og må byttes. Man kan trygt anta at dette gjelder flere steder innover.

[Bilder] Svill står direkte på bakken, «som vist på bildet til høyre» uten noe som helst form for underlag. Svill og stender er tvers igjennom rått pga konstant vann oppsug gjennom mange år.

Tak og vegger samt gulv inni garasje

[Bilder] Det ble borret hull i gipsplaten i taket på garasjen, for og kunne avgjøre skadeomfanget som var innerst. Det ble observert mugg og sopp på gipsplaten innerst i garasjen, men ikke på resten av platene. Her var det tydelig saltutslag og rått.

[Bilder] Betong veggen bærer stort preg av vannskade, maling flasser av og det er tydelig saltutslag. Bildet er fra sørsiden av garasjen, og her gjelder det nesten hele veien opp til taket. Skaden avtar for hver meter innover i garasjen, som vist på bildet under. (...)

[Bilder] Mye av årsaken til vannskader på betong veggen er fordi platon går ikke høyt nok i terreng, men er også litt krøllede noen steder. Den burde gått helt opp til trappevengen. Og fulgt denne hele veien. Det er også riktig og anta at vannet som ligger inntil veggen ikke har noe sted å gå, og blir bare værende på stedet hvil.

Det ble også observert saltutslag på gulvet i garasjen, noe som igjen kommer av at vannet kommer fra fjellet og blir værende under garasje gulvet og blir ikke ledet vekk.

Konklusjon:

Store deler av konstruksjon er rått og kan plukkes vekk i biter for hånd. Takkonstruksjon bærer tydelig preg av kondens problemer, men også vannlekkasje i front og bak på garasjen. Noen av Bærebjelkene er råttene og må skiftes ut så fort som mulig, problemet virker og spre seg innover i garasjen og resterende bjelker vil følge på om ikke så mange år, og må derfor også byttes ut. Stenderverk i front må byttes ut og gjøres på nytt med full oppbygning og lufting bak panel, men også få lufting til takkonstruksjon inni garasjen.

Verandaen på oversiden må fjernes og takpapp må byttes ut, samt at det må dreneres bak garasjen og rundt på siden, for å lede vannet fra fjellet vekk. Det må også legges ny platon rundt garasjen for beskyttelse fra vann og fuktighet. Ved at det dreneres og legges ny platon, vil fuktproblemene på veggene og gulvet i garasjen forsvinne.

Grovestimat på utførelse av jobb er på 500 000,- eks moms. [kr 625 000 inkl. mva.]

Kjøper fremsatte krav om prisavslag overfor foretaket den 2.7.24.

Kjøper har opplyst at garasjen så nymalt ut på overtakelsen, men har fremlagt bilder i klagen, som skal være tatt på overtakelsen, og påpekt at et grått område bak stigen ikke ga inntrykk av at garasjen var nymalt. Ifølge kjøper kunne man skimte fuktskader bak stigen på bildet

Foretaket har innhentet en skaderapport fra takstfirma I datert 24.9.24:

1.1 Vurdering

Fukttinntrenging:

Det er synlig at sponplatene har blitt utsatt for fuktpåvirkning over en lengere periode, ved befaring ble det fjernet enkelte terrassebord. Det blir da godt synlig at det er lagt det som ser ut til å være et «*gammelt gulvbelegg*» oppe på den eksisterende tekkingen og mellom flere av tilfarerne (se bilde til høyre). Dette fremstår ufagmessig og kan være lagt der i et forsøk på å hindre en lekkasje (se bilde 3-8).

Kjøper forteller at terrassebordene ble skiftet ut for 2-3 år siden, det ble ikke utført kontroll av tekkingen eller andre detaljer på terrassen ved tidspunkt for dette (se bilde 1-2). Det var ved å fjerne terrassebord synlig svanke/nedbøy i sponplate, og mye råte og fuktskader i ytterveggen i front av garasjen, dette skyldes fuktinnsig og vanninntrenging som over tid har utviklet seg, og gjort at regn- og smeltevann har rent videre ned i sponplatene og fuktet disse og videre ut i ytterveggen (se bilde 9-14).

Jeg er enig med (Byggefirma B) i at noe av skadene nederst på yttervegg skyldes svak lufting av kledning og at bunnsvill er satt direkte på den støpte platen i garasjen og at den derfor er utsatt for kapillært oppsug. Likevel er jeg av den oppfatning at skadene i himling og yttervegg hovedsakelig skyldes utett papptekking, og vanninntrenging over en lengere periode.

Drenering:

Fukt i vegger mot terreng har 3 mulige årsaker; fukt utenfra på grunn av sviktende drenering, oppsug av fukt fra grunnen under boligen (kapillært oppsug) og/ eller kondensering. Disse omtales punktvis under.

Som tidligere nevnt ble det ved salget opplyst at dreneringen var fra byggeåret (1986). SINTEF Byggforsk anslår at det vil kunne være behov for full utskifting når dreneringen er mellom 20 – 60 år. Hoveddelen av dreneringen som er fra byggeåret er ca. 38 år gammel og godt innenfor det tidsintervallet hvor svikt i funksjon, med tilhørende behov for tiltak vil kunne oppstå.

(...)

1.2 Konklusjon

Tekkingen har oppnådd forventet levetid, og det er oppstått skader i himling og veggkonstruksjon grunnet vanninnsig som følge av utett tekking over tid, det må gjøres tiltak. Som følge av dreneringens alder og byggemåte er det påregnelig at fukt kan trekke inn i fundament og grunnmur.

Takstfirma I estimerte de totale kostnadene til utbedring av terrasse og tekking, følgeskade innvendig i garasje, følgeskade yttervegg og drenering til kr 418 750 inkl. mva.

Kjøper har forklart følgende om hvordan forholdet ble oppdaget:

Skade oppdaget: 13.04.24

Vi skulle male huset. Og hadde kjøpt inn noen få bord til å bytte, som forventet, når man skal male et hus. Vi begynte ved garasjen, der vi så at ett par bord trengte utskifting. Vi tok frem brekkjern, etter første forsøkt, stusset vi på at det var så enkelt å få det av. Så vi begynte på neste. Her var det så vått, at vi kunne plukke det ned med bare hendene. Det dryppet vann. Vi la fra oss verktøy, tok frem tlf, begynte å dokumenter på IF sine sider: meld skade.

Vi kunne se en liten våt flekk i taket, og når vi begynte nærmere inspeksjon i garasjen, skallet malingen av flere steder.

(...) IF valgte å legge fokus på råtesopp og kondens, som ikke dekkes hos deres forsikring. Samt at det kunne virke som at skaden hadde oppstått før vi tegnet forsikring hos dem.

(...)

Takstmann fra selgers forsikring kommer på besøk. Jeg har med ekstern entrepenør. Han lurte på hvorfor vi ikke byttet takpapp og bjelker når vi byttet terrassen for 2 år siden.

To håndverkere, min samboer og far, utførte jobben. Og de mente, både etter nøye ettersyn på det daværende tidspunkt, samt hva salgsrapport gav uttrykk for, at dette var unødvendig .

Når vi ser på skaden, er det vann i taket, vann langs hele fasaden, samt veggene, som er totalskade. Bjelkene er / var overraskende nok, tørre og tilnærmet uten skade. (Legger ved bilder).

(...)

Vår eksterne entrepenør vil si at selger enten med overlegg, eller i god tro, har utbedret garasjens vegger med maling, gipsplater i tak i forkant av salg for et visuelt bedre preg.

Skadeomfang er såpass stort, at det er rart det kommer så voldsomt nå. Etter vi tok av kledning i front, har flekken i taket blitt mye større, samt veggene.

Vi har benytter garasjen såpass mye, til biler, bygging av peis og mekking på snøfreser, samt oppbevaring av ulike husholdnings ting, da den var så strøken. Og derfor også oppholdt oss der såpass mye, uten at det har kommet frem noe fukt. Før i vinter/våres. Da vi la planen om maling og skifte bord der det trengtes.

Kjøper har fremlagt avslag fra If Skadeforsikring, hvor det bl.a. fremgikk at skader som hadde oppstått før tegning av forsikringen ikke var dekningsmessig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at de hadde en forventning om en velholdt terrasse som også i nyere tid var renovert. Det ble opplyst om råte i et underliggende panelbord, men at dette ville bli utbedret før salg, samt at selger hadde byttet noen terrassebord ved behov, at overdekningen ble vurdert til TG 1, med opplysning om at det var lagt ny i 2015. Terrassen som var 38 år hadde en restlevetid på 12 år, og det ble kun opplyst om noe mindre slitasje, og ingen opplysninger om konstruksjonsfeil ved terrassen, herunder manglende lufting og manglende nedløp. Kjøper har også vist til at yttervegger og drenering var 38 år, at dreneringen ble gitt TG 1, og at dens restlevetid var 22 år, samt at dette ikke ga en forventning om fuktskader grunnet svak lufting av kledning, bunnsvill direkte på den støpte platen i garasjen og mangelfull drenering. Kjøper har vist til at skadene skyldtes ufagmessig arbeid, og ikke alder.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 625 000, samt forsinkelsesrente fra 1.8.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. 4-19, og at kravet nå også var foreldet, jf. foreldelsesloven §§ 2 og 10. Foretaket har i hovedsak vist til at den alminnelige foreldelsesfristen på tre år utløp den 1.2.23. Tilleggsfristen på ett år iht. fl. § 10 måtte ha startet å løpe på et tidligere tidspunkt. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper selv oppga at man kunne skimte fuktskader på et bilde fra 2020. Foretaket har i alle tilfeller bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt risikoopplysninger om drenering, terrasse og yttervegger, og at det var presisert at ytterveggene var bygget som en risikokonstruksjon med fare for skjult skade/svikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 1, viste sekretariatet til at det var gitt konkrete risikoopplysninger som sto i sammenheng med årsaken til de avdekkede skadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til at det samlet sett ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Etter en samlet helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak, uavhengig av hvilket kostnadsestimat som legges til grunn. Selv om drenering, yttervegger og utvendige overflater ble gitt TG 1, har vi funnet å legge særlig vekt på risikoopplysningene, og at disse samsvarer med årsakene til de avdekkende skadene. Vi har også lagt vekt på de aktuelle bygningsdelenes alder på tidspunktet da skadene ble avdekket (38 år), at terrassen ble gitt TG 2 grunnet alder, og at levetiden på terrassens membran var utløpt da skadene ble avdekket, samt at det var utført arbeid ved ufaglært egeninnsats tilknyttet terrasse og garasje både før kjøpet og etter overtakelsen.

Også nemnda har funnet saken tvilsom, men har etter en konkret helhetsvurdering landet på at det er sannsynliggjort et vesentlig forventningsavvik i saken – og dermed at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at drenering, yttervegger og utvendige overflater ble gitt TG 1, samt at boligen ble markedsført med mange

oppgraderinger og fornyinger. I tillegg var overdekning på terrassen altså fra 2015. Samlet sett finner nemnda at mangelsforholdet representerer et markant og åpenbart forventningsavvik, og at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, er det fremsatt et krav på kr 625 000 med bakgrunn i estimat fra byggefirma B av 20.6.24. Nemnda finner det dog forsvarlig å ta utgangspunkt i estimatet i skaderapport av 20.9.24 fra takstfirma I. Oppsummert blir utbedringskostnadene for samtlige relevante poster i denne rapporten kr 418 750 inkl. mva. Det skal likevel foretas et relativt høyt fradrag for standardheving/forlenget levetid. Prisavslaget skal utmåles med kontraktsbalansen for øyet, slik at kjøper blir stilt i posisjon som om den konkrete mangelen tenkes bort. Alder, synlig tilstand og de konkrete risikoopplysningene som ble gitt om drenering, terrasse og yttervegger må dermed hensyntas. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering finner nemnda at prisavslaget kan settes til kr 200 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Nemnda tilføyer at foretaket ikke kan høres med sin foreldelsesinnsigelse. Forholdet ble oppdaget «etter vinteren» 2023/24, og da altså mest sannsynlig kort tid før den første takstmannen var på befaring 18.4.24. Tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 startet dermed å løpe omkring vårparten 2024, og kravet var ikke foreldet da klagen ble mottatt i nemnda 6.12.24.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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