

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-204

23.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktskader – renoveringsobjekt – dødsbo – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig fra 1970 ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt signert 16.5.24. I salgsprospektet ble boligen omtalt som et «Renoveringsobjekt». I tilstandsrapporten fikk flere bygningsdeler TG 3, herunder veggkonstruksjon, vinduer og overflater. I selgers egenerklæring fremgikk det at boligen ble solgt som et dødsbo. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt, kondens og råteskader i konstruksjonen. Kjøper anførte bl.a. at skadeomfanget var upåregnelig selv om boligen ble omtalt som et renoveringsobjekt. I tillegg måtte selger/fullmektig ha vært kjent med forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen ble solgt som et dødsbo og var markedsført som et renoveringsobjekt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 86 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, 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 Østfold fylke. Byggeåret er 1970.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som et renoveringsobjekt.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Taktekking - mørk TG 2:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå pga. av manglende stige og vurderingen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking er modent for utskiftning.

Nedløp og beslag - mørk TG 2:

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og sink.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modent for utskiftning

Veggkonstruksjon - TG 3:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Takkonstruksjon/Loft - TG IU:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftsluke er plassert i trappegang til kjeller, slik at det ikke var mulig å inspisere takkonstruksjon fra innsiden. Det anbefales å gjøre undersøkelse med forsvarlig oppsatt stige før evt. kjøp.

Vinduer - TG 3:

(...)

INNVENDIG

Overflater - TG 3:

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

(...)

Pipe og ildsted - mørk TG 2:

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Rom Under Terreng - TG 3:

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt.

Punktet må sees i sammenheng med «Drenering».

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: Over 300 000.

(...)

KJØKKEN - TG 3

(...)

TOMTEFORHOLD

(...)

Fuktsikring og drenering - TG 3

(...)

Teknisk verdi bygninger:

(...) Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

kr 4 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. 3 050 000

Sum teknisk verdi - Enebolig

Kr. 1 700 000

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et «*dødsbo*» ved fullmakt, og skjemaet ble fylt ut av arvingene til avdøde. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

I kjeller – eldre standard – ikke utbedret.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i kjeller/underetasje ble det krysset av for «vet ikke» med følgende kommentar:

Vann i kjeller

Boligen ble solgt for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt signert den 16.5.24 og overtatt av kjøper den 6.8.25.

Kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med oppussing av boligen, oppdaget kjøper oppdagat fukt, kondens og råteskader i konstruksjonen. Kjøper reklamerte til foretaket den 19.8.25.

Kjøper fremla rapport fra takstfirma O av 2.9.25:

Skadeomfang:

Ved åpning av vegger og himling er det avdekket omfattende fukt- og kondensskader i boligens konstruksjon. Skadene består av fuktskjolder langs damspærre og isolasjon i yttervegger og i himling, punktert damspærre med påfølgende luftlekkasjer, samt kondenseringsskader i isolasjonen. Det er påvist mugg- og svartesoppdannelser på både gipsplater og deler av isolasjonen.

Rundt pipen er det registrert råteskader i stendere og sviller, samt forekomst av mugg og svartesopp på gipsplater. Fuktmålinger viser forhøyede verdier i treverk, og det er indikasjoner på tidligere vanninntrenging i dette området.

Reparasjonsbehov:

(...)

Kostnadsestimatet som er satt bygger på observerte skader, og omfatter utbedring av isolasjon og dampspærre, samt nødvendige tiltak for råteskader i veggkonstruksjoner. Estimaten er foreløpig og kan endres dersom ytterligere skader avdekkes ved videre åpning og undersøkelser.

Estimert reparasjonskostnad: 50 000,-.

(...)

Oppsummering:

Boligen er en enebolig oppført over ett plan med kjeller delvis under terreng. Eiendommen har hatt få oppgraderinger siden byggeår og fremstår generelt med betydelig slitasje og vedlikeholdsbehov.

(...)

Videre ble det registrert tidligere vannskader rundt pipe, hvor åpning av konstruksjonen avdekket råteskader i stendere og sviller, samt soppangrep på gipsplater. Fuktmålinger indikerer at dette i hovedsak er eldre skader. Observasjoner viser at pipebeslag er skiftet i senere tid, noe som indikerer at tidligere eier har vært kjent med vanninntrenging og forsøkt utbedring.

Huseier har på bakgrunn av funnene igangsatt omfattende renoveringsarbeider, som går langt ut over opprinnelig planlagt oppussing. Innvendig er boligen i stor grad strippet ned for å sikre at skadene ikke forblir skjult i konstruksjonen.

Endelig skadeomfang er foreløpig ikke fullstendig kartlagt. Kostnadsestimatet omfatter utbedring av isolasjon og dampspærre samt råteskader i vegg, men ytterligere behov kan tilkomme etter videre åpning og undersøkelser.

Boligen vurderes derfor som et helhetlig renoveringsobjekt, med behov for omfattende tiltak for å bringes opp til normal og tidsmessig standard.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 50 000. Kjøper har i tillegg krevd vederlag for egeninnsats.

Foretaket har videre gjengitt forklaringen til selgers fullmektig:

Vi har lite til ingen kunnskap om eiendommen da dette er et dødsbo og etter vår far.

Eiendommen ble annonsert som et renoveringsobjekt og takstrapport gav huset tydelig lav tilstandsgrad.

Vi har ikke snakket med kjøper før visning eller etter salg.

Kjøper har anført at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at det var feil å kalle boligen et renoveringsobjekt, og at det hadde vist seg å være «et «totalrenoveringsprosjekt». Helsekadelig mugg kunne ikke likestilles med normal slitasje, og opplysningene ved salget knyttet seg ikke til skadene som nå var oppdaget. Selgers fullmektig hadde bedre kjennskap til boligen enn de ga uttrykk for, og det forelå opplysningsmangel. Kjøper har pekt på at det var tegn på tidligere inngrep for å reparere vanninntrengninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på minimum kr 80 000, samt krav om takstutgifter på kr 6 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at boligen ble solgt som et renoveringsobjekt og dødsbo. Ut ifra opplyst risiko kunne ikke foretaket se at skadeomfanget fremsto upåregnelig, eller at selger hadde underkommunisert boligens faktiske tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

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 verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble bl.a. vist til at boligen ble solgt som et renoveringsobjekt, at flere relevante bygningsdeler

var gitt TG 3, og at det var et dødsbosalg.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i delegasjonsavgjørelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangelansvar i saken. Det er bl.a. vist til følgende:

Før selve avtaleinngåelsen var du imidlertid kjent med at boligen både ble solgt som et «dødsbo» og som et «renoveringsobjekt», jf. avhl. § 3-10 første ledd. Videre ble det gitt konkrete risikoopplysninger om div. feil og mangler ved en rekke bygningsdeler, noe vi kommer nærmere tilbake til. Vi viser først til FinKN 2020-853 (en tidligere sak behandlet av nemnda), hvor nemnda legger til grunn at begrepsbruken «renoveringsobjekt» innebærer at kjøper i utgangspunktet må «påregne betydelige kostnader for renovering av boligen». Det er også slik at risikoen for skjulte feil og mangler øker når selger har hatt begrenset kjennskap til boligen, sånn som i denne saken, se f.eks. FinKN 2024-646.

Det at boligen hadde et stort vedlikeholdsetterslep samsvarer med takstmannens vurdering i tilstandsrapporten, hvor det bl.a. ble gjort et betydelig fradrag for elde og unormal slitasje på kr 3 050 000.

Vi forstår det ellers slik at skadene du har gjort gjeldende som mangel har nær tilknytning til boligens veggkonstruksjon og overflater, som begge ble vurdert til TG 3 av takstmannen. Her ble det f.eks. opplyst om eksisterende råteskader og en slitasjegrad utover det forventbare. Kostnadsestimatet for nødvendig utbedring ble vurdert opp mot kr 300 000 for veggkonstruksjonen og over kr 300 000 for overflatene innvendig, altså minimum kr 600 000 for disse to bygningsdelene alene.

Selve taktekkingen fikk ellers mørk TG 2 med den konklusjon at tekkingen var moden for utskifting. Takkonstruksjonen/loftet ble ikke inspisert pga. manglende stige og takstmannen anbefalte deg/kjøper ytterligere undersøkelser. Pipe og ildsted fikk også mørk TG 2 med opplysninger om «rennemerker etter sotvann», som ikke kan bety annet enn at det var et pågående fuktproblem i skorsteinen. Ellers bemerker vi at store deler av boligen jevnt over ble vurdert til TG 3 og 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 konkrete 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.

Alle forhold tatt i betraktning har vi derfor kommet til at skadene du krever prisavslag for ligger innenfor det forventbare ved kjøp av denne boligen.

Når det ikke foreligger et upåregnelig avvik fra avtalen foreligger det heller ingen mangel, jf. avhl. § 3-2.

Avslutningsvis kan vi ikke se at du har sannsynliggjort at selgerne skal ha kjent til det skadeomfanget du har avdekket utover det opplyste. Takstfirma Os bemerkninger om tidligere utbedringer av skader, kan ikke tas til inntekt for at selgerne har besvart egenerklæringsskjemaet på uærlig vis. På bakgrunn av deres forklaring og når boligen faktisk ble solgt som et dødsbo ved fullmakt, finner vi ingen holdepunkter for at selgerne skal ha misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7/3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).