

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-492

6.5.2026

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

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

Råteskader – risikoopplysninger om fukt – dødsbo – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1965 ble solgt for kr 3,55 mill. i september 2024. Boligen ble beskrevet å ha «normalt standard ut ifra alder/konstruksjon». I tilstandsrapporten var majoriteten av bygningsdelene gitt TG 2, herunder veggkonstruksjon og overflater i innvendige rom. Videre ble bl.a. taktekking og rom under terreng gitt TG 3. I selgers egenerklæring var det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo. Etter overtakelsen oppdaget kjøper store råteskader i boligen. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at skadeomfanget var upåregnelig ut ifra opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til alder og tilstandsgradene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 343 250, i tillegg til krav om erstatning for sakskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1965. Det er opplyst om at boligen har «normalt standard ut ifra alder/konstruksjon».

Tilstandsvurderte forhold fikk stort sett mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak») og TG 3 i tilstandsrapporten, herunder taktekking (TG 3), veggkonstruksjon (mørk TG 2), balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 3), overflater (mørk TG 2), overflater – utleiedel (TG 3) og rom under terreng (TG 3).

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen ble solgt som dødsbo, og at selger ikke var kjent med boligen.

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. og overtatt den 16.9.24.

Etter overtakelsen fant kjøper råteskader flere steder i boligen i forbindelse med utbedring av verandadøren. I skaderapport fra håndverker D fremgår det bl.a.:

Svill i underkant av yttervegg (Bilde 2) samt nedre del av stenderverk er totalt råteskada der treverket ikkje lenger har nødvendig bereevne som yttevegg (Bilde 3). Deler av gulv på soverom (Bilde 4) og stove har lignande skade der tilfarere har gått heilt i oppløysing, isolasjon er fuktskada og gulv på stove/soverom må byttast (Bilde 5) i si heilheit då slik parkett ikkje er muleg å skaffe til nødvendig reparasjon.

(...)

Konklusjon er lekkasje i overgang beslag -vegg mellom utvendig betongplate og yttervegg som antatt har pågått over svært lang tid.

Dette kan etter vår mening ikkje sjåast i samanheng med lekkasje i betongplate lenger mot front av bustaden som er opplyst i takstrapporten.

Utfordringane var ved overtaking skjult og ikkje å forvente avdekt av (kjøper).

Det er fremlagt utbedringskostnader fra samme selskap på kr 343 250.

Kjøper har anført at skadene som er dokumentert er upåregnelige og utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ikke er informert om råteskader på de områdene der det nå er avdekket råteskader, og at det ikke var noen synlige skader under visningen. I tillegg har kjøper vist til at råteskadene er i boligens bærende konstruksjoner, altså andre bygningsdeler enn det var gitt risikoopplysninger om forut for salget. Skadene skyldes konstruksjonsfeil, og har ingen sammenheng med den lekkasjen som er omtalt i tilstandsrapporten. Skaden er stor, og utbedringskostnadene ligger langt utenfor det kjøper med rimelighet kunne forvente. Utbedringskostnadene nærmer seg 10 % av kjøpesummen, og det er tale om en fundamental mangel. Det at boligen er solgt som et dødsbo, betyr ikke at boligen kan selges med uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 343 250, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til sakkyndig- og advokatbistand, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og skadene som er oppdaget er innenfor det kjøper måtte forvente. Foretaket har i hovedsak vist til alder og tilstandsgrad på diverse boligdeler, samt at det er opplyst om lekkasje/fuktinnsig flere steder på eiendommen.

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 viste i all hovedsak til risikoopplysningene ved salget, at selger var et dødsbo, og boligens synlige tilstand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet avdekkede råteskader i boligen, som er oppført i 1965.

I drøftelsen heter det:

Vi har kommet til at boligen ikke har en mangel, i hovedsak på bakgrunn av boligens synlige tilstand og vurderingene i tilstandsrapporten. Vi har lagt særlig vekt på at det fremstår som at boligen var i dårlig forfatning ved avtaletidspunktet, og at det var informert om lekkasjer og fuktinnsig flere steder. Selv om kjøper ikke ble informert om at det forelå råteskader på områdene der det er oppdaget, har vi kommet til at boligens tilstand samlet sett tilsa at dette var noe kjøper måtte forvente.

(...)

Selv om denne boligen ikke er markedsført som et oppussingsobjekt, gir bildene og tilstandsvurderingen et tydelig inntrykk av at boligen krever oppgraderinger på mange fronter, og at kostnadene som må forventes er forholdsvis høye. Som beskrevet over er det imidlertid ikke gitt at dette gjør kjøper må forvente at fundamentale forhold ved boligen er mangelfulle/skadet. Det er snakk om en eldre bolig som selges som dødsbo. Slik vi har vurdert skaderapporten i denne saken, er det råteskader på omfattende deler av både bærende og ikke-bærende konstruksjoner på boligen. Når vi likevel har kommet til dette ikke utgjør en mangel, er dette på grunn av at vi mener kjøper måtte regne med at fuktinnsig fra tak, vinduer og altan kunne ha medført skader også andre steder i boligen.

Vi viser i den forbindelse til FinKN 2025-310, der nemnda kom til at det ikke forelå mangel i en sak der kjøper oppdaget råteskader i bærende bjelker i en eldre bolig. Nemnda vektla at det var informert om skader i taket der det hadde kommet inn vann, og at skadene kjøper oppdaget var i dette området. Det ble også vektlagt

alder på boligen, og at det dermed måtte forventes råteskader av denne typen. Vi viser også til det faktum at boligen selges som dødsbo og alderen på boligen gjør at kjøper må belage seg på større utbedringsbehov og risiko for skjulte skader/feil, jf. bl.a. FinKN 2024-606.

Vår vurdering er at samme standard skal brukes i denne saken. Vi kan ikke se at det er av betydning at boligen ikke er markedsført som et oppussingsobjekt. Samtlige råteskader som er dokumentert i denne saken er knyttet til områder der det er dokumentert fukt eller risiko for dette i tilstandsrapporten – deriblant altan, tak og vinduer. Vi har også vektlagt at boligens øvrige tilstand, særlig knyttet til sentrale bygningsdeler som skal forhindre fuktskader (taktekking, drenering, vinduer, beslag m.m.) alle har fått negative tilstandsvurderinger. Vi anser det derfor som påregnelig at det vil kunne forekomme råteskader i den størrelsesordenen som er dokumentert i denne saken. Vi viser sammenligningsvis til bl.a. FinKN 2025-760, FinKN 2024-996, FinKN 2025-691 og FinKN 2025-797.

Vi har dermed kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda er etter en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt ved salget, enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at flere sentrale bygningsdeler var gitt TG 3, blant annet taktekking, balkonger, terrasser og rom under balkonger samt rom under terreng. For så vidt gjelder sistnevnte var det opplyst følgende:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Fukt i deler av tilfarergulv stue underetasje, flere steder også målt normale verdier. Råte i innvendig tak stue.

Matbod: Det er saltutslag, indikasjon om fukt. Saltutslag langs korridorvegg kjellergang. Boligen har eldre type fundamentering og gulv på grunn, trolig med mangelfull fuktsperre/ikke etter dagens krav.

Videre er gulv på grunn og tilfarergulv kjeller gitt TG 2, og det er påvist «forhøya fuktverdier i tilfarer stue/kjøkken». Veggkonstruksjonen er også gitt TG 2, og det er påvist «spredte råteskader i bordkledningen» samt «ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur».

Sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt ved salget, kan nemnda ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Nemnda har vurdert de anførsler som fremgår av kjøpers nemndsansmodning, herunder sett hen til at fukt- og råteskadene var skjulte, men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se ut fra de foreliggende dokumentene at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken knyttet til selgers eller takstmannens forhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).