

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-590

29.5.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet kledning – opplyst om manglende lufting – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1993 ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.21. I tilstandsrapporten ble det uttalt at boligen holdt en bra standard, og fremsto som godt vedlikeholdt. Veggkonstruksjon og utvendig fasade ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Det ble opplyst at normal tid før utskifting av trekledning var 40-60 år. Boligens vinduer ble gitt TG 2 med opplysning om at disse var fra byggeår. En stund etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i gavlene i forbindelse med utskifting av vinduer. Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen og viste til at både selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Videre anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand, ettersom ytterveggene ble gitt TG 1. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at råteskadene ikke ble avdekket før 3 år etter overtakelsen. Foretaket viste også til at boligens alder tilsa at det ikke var upåregnelig med skader og svakheter. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 255 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet kledning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1993.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en pen enebolig på solrik tomt.

I tilstandsrapporten har takstmannen opplyst at boligen holdt en bra standard, og fremsto som godt vedlikeholdt. Det ble gitt TG 1 for overflater generelt.

Veggkonstruksjon og utvendige fasade ble gitt TG 1. Det ble opplyst at normal tid før utskifting av trekledning var 40-60 år, men at kledning ikke var luftet, noe som kunne redusere levetiden.

Vinduer ble gitt TG 2, og det ble opplyst om vinduer fra byggeår med normal bruksslitasje. Et lite vindu i stue var knust, og for øvrig noe malingsslitt.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2006. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Kommentar: Det har kommet noe vann, ved få anledninger, inn på garasjegulv (under garasjeport) på våren under snøsmelting. Dette forhindres ved å sørge for at eventuell snø som ligger langs garasjen, mot husets inngangsparti er måket vekk.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: M Garasjeporter

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Garasjeport er montert av fagmann i 2015

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.04.21, og overtatt av kjøper den 3.6.21.

Kjøper oppdaget råteskader i gavlene den 13.6.24, og reklamerte 15.8.24. Snekker avdekket avviket i forbindelse med utskiftning av vinduer. Det ble utarbeidet en skaderapport fra firma O av 26.8.24 hvorfra det hitsettes:

Skadeårsak

Råte i kledning og litt i konstruksjon. Det er ikke luftet kledning noe som gjør at råte fort kan oppstå. I takstrappport står det ingenting om råte i kledning og den er vurdert til TG1 noe som tilsier at den er i god stand. Dette vil jeg si at ikke stemmer, her er det flere steder hvor det har oppstått råte, noe som burde vært observert av takstmann som har utført befaringen.

Nyoppstått skade eller oppstått over tid?

Dette er en skade som har utviklet seg over tid. Råte i kledningen er på grunn av manglende lufting, noe som fører til at kledningen ikke får tørket opp og som overtid vil føre til at det vil råtne.

Kjøper har innhentet pristilbud fra S Bygg for bytting av kledning på gavlvegger på kr 255 000.

Foretaket har fremlagt forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Jeg tar ikke ansvar for kledning som ikke er vedlikeholdt på over mange år. Slike skader må meldes mye før det har kommet så langt.

Slik jeg ser det er etterslep av normalt vedlikehold over mange år.

Det var ingen tegn til skader under befaring, da hadde det kommet frem i min rapport.

Foretaket har også fremlagt selgers kommentarer til saken. Selger bestrider å ha hatt kjennskap til råteskadene i konstruksjonen. Selger opplyser å ha vedlikeholdt huset, og byttet listverk. Det var ingen råte under disse.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at avviket skulle vært avdekket av selgers takstmann, og at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Kjøper har videre anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Kjøper fremhever at ytterveggene er gitt TG 1 og at vesentlighetskravet er innfridd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 255 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har vist til at selger hverken kjente eller burde kjent til råteskadene. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet ikke ble avdekket før 3 år etter overtakelsen, og at det først ble oppdaget ved utskiftning av vinduet, hvilket underbygger at selger ikke hadde kjennskap til råteskadene. Selgers takstmann har videre bestridt at det var tegn til skader under hans befaring. Alderen på boligen tilsa at det ikke var upåregnelig med skader og svakheter. Det ble også opplyst ved salget at det ikke er tilstrekkelig luftning på kledningen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter til å fastslå at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til konkrete feil utover det som var opplyst ved salget. Når det gjaldt vesentlighetskravet, viste sekretariatet til at boligens alder samt opplysningen om at veggkonstruksjonen manglet lufting.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskadet kledning og noe råde i konstruksjonen på en bolig oppført i 1993.

Nemnda kan etter en gjennomgang av sakens dokumenter ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjelder takstmannens forhold, bemerker nemnda at fastsettelse av tilstandsgrad på de enkelte bygningsdelene beror på et skjønn. Nemnda kan ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelsforhold ut over hva som var opplyst ved salget. Det vises i denne forbindelse til at det gikk omkring tre år og fire måneder fra takstmannens befaring i februar 2021 til forholdet ble oppdaget i juni 2024, samt at avviket først ble oppdaget i forbindelse med kjøpers utskifting av vinduer.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, da utbedringskostnadene utgjør 5,92 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative elementet og den samlede vesentlighetsvurderingen som skal foretas, heter det i sekretariatets drøftelse:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1993, og var således 28 år gammel på salgstidspunktet. Veggkonstruksjonen ble gitt TG 1, uten noen synlige bemerkninger. Det er videre opplyst at bærende konstruksjon ikke var tilgjengelig for kontroll. En slik opplysning, er ikke i seg selv tilstrekkelig til å overføre risikoen for tilstanden på kjøper, jf. Rt. 2008 s. 963, FinKN 2014-092 og FinKN 2012-373.

Kjøper fikk opplyst at det ikke er lufting på kledningen, og at dette kunne redusere levetiden. Vi har merket oss at takstmannen har gitt TG 1 for utvendig veggkonstruksjon.

Etter sekretariatets vurdering, skyldes imidlertid råteskadene manglende lufting, noe som takstmannen opplyste om. Det vises her til fagkyndiges vurdering fra firma O. Kjøper fikk ved salget opplyst at dette kunne medføre redusert levetid. Det bemerkes at normal levetid på trekledning ble opplyst å være på 40-60 år. På skadetidspunktet var kledningen 31 år gammel, og vi er av den oppfatning at de spesifikke opplysningene må veie tyngre enn den generelle angivelsen av tilstandsgrad. (...)

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er etter en samlet vurdering enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i dette tilfellet til tross for at utbedringskostnadene er høye. Nemnda viser særlig til at det ved salget var opplyst om at kledningen manglet lufting, noe som kan redusere dens levetid.

Oppsummert kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).