

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-597

29.5.2026

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

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

Råteskadet etasjeskille – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1997 ble solgt for kr 4,1 mil ved kjøpekontrakt 24.6.24. I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen fremsto med etterslep på utvendig vedlikehold. Det ble gitt TG 2 for kledning, og påpekt at det var enkelte skader på overflatebehandlingen. Takstmann uttalte at utbedring måtte påregnes. Det ble også gitt TG 2 for boligens vinduer, dører samt balkong/terrasse/veranda. Det var registrert punktvis skader på materialet med behov for reparasjon og videre vedlikehold. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råte i etasjeskillet mellom første og andre etasje. Kjøper anførte at det forelå mangel, og viste til at råteskadene ikke skyldtes aldersmessig slitasje, men byggeteknisk svikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligens alder og opplysningene i salgsdokumentene gjorde forholdene påregnelige for kjøper. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 562.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet etasjeskille, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1997.

I salgsprospektet ble boligen presentert som en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet.

I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget fremgår det innledningsvis at boligen fremsto med etterslep på spesielt utvendig vedlikehold og at den hadde enkelte utbedringsbehov for å tilfredsstille dagens krav. Det fremgår videre at eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Generelt utsatte punkter oppgis å være drenering, taktekking, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.

Kledningen er i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at kledningen hadde et vedlikeholdsbehov. Det var punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen som medførte behov for reparasjoner og vedlikehold.

Vinduer og ytterdører ble også gitt TG 2. Det uttales blant annet at vinduer og dører med karmer er fra byggeåret, mens ytterdøren er glassfelt og er fra 2006. Det var registrert punktvis skader på materialet eller skade på overflatebehandlingen som medførte reparasjoner og vedlikehold. Det er fremlagt bilde i tilstandsrapporten som viser malingsflass, slitasje og påbegynnende råte på balkongdør i vindu på balkong i 2. etasje og terrassedør i 1. etasje.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende ble gitt TG 2, og det uttales at mangelfullt vedlikehold kan føre til forkortet levetid på terrassen. Takstmannen uttalte at kombinasjon av alder og

materiale tilsa at det var behov for tiltak, og det måtte påregnes å oppgradere/utbedre balkongen. Det ble også anbefalt å etablere rekkverk etter dagens forskriftskrav. Det var inntatt et bilde av balkongen i tilstandsrapporten, med bildeteksten «Balkong i 2.etasje med vedlikeholdsbehov».

Boligen ble solgt for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.24, og overtatt av kjøper den 18.7.24.

I forbindelse med utskiftning av terrassebord på terrassen i 2. etg. oppdaget kjøper råde i etasjeskiller mellom første og andre etasje. Kjøper kontaktet sin boligforsikring i Gjensidige, som utstedte rapport fra Polygon datert 6.10.25. Det ble uttalt at årsaken til vanninntrengingen skyldes slitasje og elde, og at skaden ikke dekkes under kjøpers forsikring. Kjøper reklamerte overfor selger den 14.10.25.

Kjøper innhentet videre et pristilbud fra byggmester S. Det ble gjennomført befaring 21.10.25. Det uttales at det er mangelfull vindtetting i yttervegg og lekkasje i overgangsbeslag mellom yttervegg og balkong i 2. etg., noe som har medført fuktinntrenging i konstruksjon over tid. Det ble gitt et pristilbud på kr 98 562,50.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at selv om det ut ifra opplyst og synlig tilstand måtte forventes en del aldersmessig slitasje, skyldes råteskaden en konstruksjonsfeil som har vært der siden oppføringen. Det har vært dårlig tetting ved døra som følge av mangler ved vindsperre og beslag, hvilket går utover det kjøper med rimelighet kunne forvente. Kjøper har bestridt at råteskaden skyldes alder, men byggeteknisk svikt fra byggeår.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 98 562, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak anført at eiendommen samsvarer med det kjøper berettiget kunne forvente. Det vises til at boligen var preget av slitasje og hadde tydelig vedlikeholdsbehov. Det anføres at det ut ifra alder, var påregnelig at både materialer og konstruksjonsdetaljer hadde begrenset teknisk levetid. Foretaket har vist til at yttervegg, balkong og etasjeskille var vurdert til TG 2. Det anføres at skaden skyldes alder og manglende oppgradering/vedlikehold, og at dette ikke anses som et upåregnelig avvik.

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 la vekt på at synlig tilstand viste en del utvendig etterslep. Det var opplyst om moderniseringsbehov og flere av de utvendige bygningsdelene var gitt TG 2. Skadeårsaken er i skaderapporten opplyst å være «slitasje og elde», noe kjøper fikk opplysninger om ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 grunnet råteskader i boligens etasjeskille. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre i underkant av kr 100 000.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1997, og var således 27 år gammel på salgstidspunktet. Boligens synlige tilstand viste en del utvendig etterslep, noe det også var opplyst om i salgsdokumentasjon. Det nevnes blant annet i tilstandsrapporten at eldre boliger er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og kjøpers forventinger må ta utgangspunkt i disse.

Takstmannen opplyste også om at boligen hadde et moderniseringsbehov. I tilstandsrapporten fremgikk det at kledningen var gitt TG 2. Balkongen var også gitt TG 2, med opplysning om at alder og materiale tilsa at det

vil være behov for tiltak og at det måtte påberegnes oppgradering/utbedring. Det ble observert malingsflass, slitasje samt påbegynnende råte på balkongdør og vindu på balkong i 2. etasje, samt stuevindu i 1. etasje og terrassedør i 1. etasje.

Det er i skaderapporten fra Polygon vist til at årsaken til skade skyldes «slitasje og elde». Det var gitt opplysninger om slitasje og behov for vedlikehold på terrasse og overflater og kjøper måtte legge til grunn at det kunne komme kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Vi har merket oss at dette er en bygningsdel som er en del av boligens bærende konstruksjoner, Nemnda har imidlertid uttalt gjentatte ganger at det også i eldre boliger, må forventes at mer varige bygningsdeler etter hvert må skiftes ut, jf. bl.a. FinKN 2025-310.

Motsetningsvis vises det til FinKN 2024-593 der nemnda kom til at det forelå mangel til tross for boligens byggeår og at det var gitt mørk tilstandsgrad 2. Nemnda la vekt på at det ikke forelå noen konkrete risikoopplysninger, og at omfanget av skaden innebar relativt omfattende reparasjonsarbeider.

Sett hen til boligens alder og foreliggende opplysninger knyttet til terrassen anses det som ikke som upåregnelig for kjøper å måtte gjennomføre utbedringstiltak, jf. FinKN 2025-215. Det legges også vekt på at det fremgår i skaderapporten at skaden i hovedsak skyldes alder og slitasje. Etter sekretariatets syn, fremstår ikke råteskadene som upåregnelige. Se også FinKN 2025-528 og FinKN 2025-458.

Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerk:

Flertallet har funnet at saken utgjør et grensetilfelle. Slik flertallet ser det, taler boligens alder for at det ikke var påregnelig med utbedringer av etasjeskillet. Samtidig var det i tilstandsrapporten gitt flere relevante risikoopplysninger, blant annet om balkongens tilstand, slik det også fremgår av sekretariatets drøftelse. Det var ved salget opplyst om behov for tiltak på balkongen i form av oppgraderinger eller utbedringer grunnet en kombinasjon av «alder og materiale». I tilstandsrapporten var det inntatt bilde av vindu og dør på balkongen, som viste et klart utbedringsbehov, og hvor det i teksten var påpekt «malingsflass, slitasje og påbegynnende råte på balkongdør og vindu på balkong i 2. etasje». Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, hvor det både er sett hen til risikoopplysningene som ble gitt ved salget og utbedringskostnadenes størrelse, er flertallet – dog under noe tvil – kommet til samme konklusjon som sekretariatet og flertallet kan i det vesentlige tiltre begrunnelsen. Foranlediget av kjøpers anførsler, bemerket flertallet at den ikke finner det avgjørende i dette tilfellet hvorvidt mangelen skyldes konstruksjonsfeil eller slit og elde.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Mindretallet – Venås – bemerk:

Mindretallet mener kjøper må gis medhold. Tilstandsrapporten og salgsdokumentene ga et klart inntrykk av at flere bygningsdeler var klare for utskiftning, som kledning, dører, vinder og balkong, som en del av det alminnelige vedlikeholdet ved boligen. Etter kjøpet er det avdekket råteskader i bærende konstruksjoner som følge av utettheter som sannsynligvis har vært der fra byggeåret. Selv om kjøper kunne forvente visse uforutsette ekstrakostnader ved det forestående vedlikeholdet, mener mindretallet under tvil at omfanget i denne saken er utover det som var forventbart. Utbedringskostnadene er omtrent kr 100 000. Det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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