

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-875

17.8.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – opplyst om oppgraderingsbehov – avvisning.

En enebolig fra 1968 ble solgt for kr 2,16 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23. Både i boligens salgsprospekt og tilstandsrapport var det opplyst at boligen hadde et omfattende renoveringsbehov. Gjennomgående var boligens bygningsdeler gitt mørk TG 2 og TG 3. I selgers egenerklæringsskjema fremkom det at boligen ble solgt ved fullmakt. Etter overtakelse reklamerte kjøper (selgers barnebarn) over flere forhold, bl.a. skader etter skadedyr og fuktskader i tak. Kjøper anførte at forholdene både var upåregnelige, og at selger måtte ha vært kjent med forholdene før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikopplysninger om boligens tilstand. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, i tillegg til erstatning for sakskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1968.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen i hovedsak har bevart sine originale deler, og at det er naturlig at tiden for rehabilitering er kommet.

I tilstandsrapporten heter det at boligen er slitt og preget av alder og må påregnes betydelig renovering. Under takstmannens befaring var boligen ubebodd. Gjennomgående er det gitt mørk TG 2 og TG 3 på bygningsdelene.

Det fremgår i egenerklæringsskjemaet at eiendommen selges med fullmakt og at selger ikke har kjennskap til eiendommen. Kjøper i nærværende sak er barnebarnet til avdøde selger. Selgers fullmektig er kjøpers søskenbarn.

Boligen ble solgt for kr 2,16 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23, og overtatt av kjøper den 1.11.23.

Etter overtakelsen ble det reklamert over skadedyr som rotter og mus, taklekkasje, fuktskade på stue og avvik ved vindu på bad.

1. Skadedyr

Veggkonstruksjon ble i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2 med opplysning om at trekledningen hadde både alders- og værslitasje. Det ble påvist fukt/råteskader i kledningen og takstmann vurderte at vedlikehold og utskiftning av store deler av kledningen måtte påregnes.

Kjøper avdekket museavføring under oppussing, og reklamerte i november 2023.

Etter riving av flere bygningsdeler ble det avdekket et større omfang. Det er i skaderapport fra takstfirma T etter besiktigelse 2.1.24 uttalt at det ble avdekket spor etter skadedyr i himling på soverom. Det oppgis at årsaken trolig skyldes utettheter bak utvendig kledning og andre utettheter på utvendig veggkonstruksjon.

Skadedyrfirma A bekrefter at det har vært store mengder ekskrementer fra rotter i vegger og tak. Det heter i rapporten at det ikke er observert unormal lukt, eller tegn til pågående aktivitet av gnagere.

Kjøper rekvirerte byggefirma T for arbeid på taket, der det ble avdekket ytterligere mus- og rotteavføring. Det ble deretter innhentet en skaderapport fra takstfirma S i august 2024. Fra denne rapporten fremgikk det at det ble påvist feil/mangler i 12/18 rom. Det konkluderes med at skadedyr mest sannsynlig har hatt fri tilgang via utettheter i tak, ventilasjon og gangveier under boligen. Det er lagt gulv over gulv, og det må etableres nytt undergulv, da det er avdekket rotter i etasjeskiller som med stor sannsynlighet har infisert undergulvet. Det er i februar 2025 også rekvirert skaderapport fra takstfirma E.

Foretaket har rekvirert skaderapport fra takstfirma V. I korte trekk er det vist til at ekskrementer i etasjeskiller var størst i stue- og kjøkkenområdet. Det uttales at det ikke er registrert noen direkte følgeskader på det strukturelle treverket, men isolasjonen opplyses å være forurensset. Det opplyses også at det er behov for å rive veggen på en side, noe som allerede er gjort. Utbedringen vil ikke medføre en forbedret standard, men vil bidra til forlenget levetid.

2. Taklekkasje

Taktekkingen ble i tilstandsrapporten gitt TG 3. Det fremgikk at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert, og at både taktekking og beslag hadde ujevnheter på grunn av alder. Det ble avdekket fukt/råteskader i takutstikk flere steder «noe som sannsynligvis stammer fra lekkasjer i forbindelse med nedfelte takrenner». Takstmann vurderte at tidspunktet for utskiftning nærmet seg og estimerte kostnader på kr 300 000.

Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om at takutstikket var slitt og preget av alder. Det ble også avdekket fukt og råteskader flere plasser. Takstmannen uttalte at oppgraderingen av store deler av konstruksjonen måtte påregnes og at bygningsdelen skulle sees i sammenheng med taktekkingen.

Det er fremlagt uttalelse fra byggefirma S som opplyste at det under oppussingen ble avdekket spor etter gammel lekkasje og råteskade på sutaket. Det fremgikk at gammel papp og fuktige plater ikke var fjernet før nytt tak ble lagt, og råteskadene har oppstått som følge av manglende lufting etter at det ble lagt nytt tak.

I skaderapporten fra takstfirma S datert 12.8.24 ble det avdekket større omfang av fukt i taket. Skadeårsaken opplyses å skyldes at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig uttørket før isolasjon og plast ble etablert. Fuktskader rundt pipe skyldtes trolig at det ikke var etablert ny pipehatt.

For kostnader knyttet til nytt tak, er det fremlagt faktura fra byggefirma S på kr 445 920.

3. Fuktskade på stue

Innvendige overflater er gitt mørk TG 2. Det opplyses om at entre og soverom i underetasje, samt kjøkken er blitt oppgradert etter vannskade. Takstmann opplyste at overflater hadde skader og alders- og bruksslitasje, og at oppgradering måtte påregnes.

Etasjeskiller gis TG 1 med opplysning om at denne er utført i trekonstruksjon. Det er ikke avdekket retningsavvik som er unormale i forhold til alder på bygningen.

I rapporten fra takstfirma E er det vist til at det er avdekket betydelige råteskader i etasjeskillet. Årsaken oppgis å være utettheter i teglsteinsvegg, hvilket anses som en skjult feil. Bildene som er fremlagt i rapporten kommer fra kjøper, da det var begrenset tilkomst på befaringen.

4. Avvik ved bad

Når det gjaldt badet i kjelleretasjen fremgikk det at badet generelt ble renoveret etter en tidligere vannskade, men at det ikke forelå noen dokumentasjon på utført arbeid. Overflater i vegger og himling ble gitt TG 1, og opplyst om at den var i god stand.

Vinduene i boligen ble gitt TG 3 med opplysning om at de generelt var i dårlig stand. Vinduer måtte påregnes å skiftes i nær fremtid, og takstmann estimerte kostnader på over kr 300 000.

I skaderapporten fra takstfirma S er det inntatt opplysninger om badet i kjelleretasjen. Det er vist til at det er lagt isolasjon rett i vinduskarmen uten tilstrekkelig tetting, og det medfører kondens mellom glass og isolasjon. Det vises til en skaderapport fra 2016/17 som sier at bad i sokkeletasjen skal utbedres, uten at vinduet er fjernet. Vi har ikke mottatt denne rapporten.

5. Kostnadsoversikt

Det er fremlagt kostnadsoversikt fra takstfirma V, som legger til grunn et kostnadsestimat på kr 573 752 for kostnader til skadedyr i boligen samt taklekkasje. I klagen er det vist til at byggefirma R har oppdatert prisene. Kjøper har fremlagt en kostnadsoversikt hvor kravet er angitt til totalt kr 2 661 265,50. Kravet omfatter blant annet utbedringskostnader, sakkyndigutgifter og utgifter til alternativt bosted. I tillegg kommer utgifter til advokat.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen var markedsført uten informasjon om skadedyr, lekkasje eller fuktskader som ikke er utbedret. Skadeomfanget som er avdekket går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det anføres at selger kjente til eller måtte kjenne til at det var skadedyr i boligen, og at det er gitt uriktige opplysninger i egenerklæringen om at det ikke er skadedyr i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12, samt krav om erstatning for takstrapporter, kostnader til erstatningsbolig og nødvendige utgifter til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 23.10.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at saken bør avvises, jf. Finansklagenemndas vedtekter punkt 4.1 bokstav d. Foretaket har i hovedsak vist til at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Sakens faktum bør belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet flere forhold ved boligen; nemlig taklekkasje, avvik ved vindu på badet, feil/mangler i stuen/etasjeskillet, samt forekomst av skadedyr (mus/rotter). Boligen er oppført i 1968. Det er fremsatt krav om prisavslag og erstatning på til sammen over kr 2,66 millioner.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32

L (2015-16) under pkt. 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarings- eller muntlige forklaringer.

Slik denne saken ligger an, er det etter nemndas syn nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevisspørsmålene som saken reiser. Dette gjelder særlig spørsmål knyttet til selgersidens og kjøpersidens kjennskap til boligen forut for budaksept. Det vises til at både eiers/selgers fullmektig og kjøper er selgers barnebarn. Det er i saken også fremlagt flere fagkyndige rapporter, og det er blant annet uenighet mellom de fagkyndige om hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, er nemnda altså kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Johannessen (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).