

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1270

16.12.2025

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

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

Eldre bolig – flere råteskader – ulovlig oppført utebod og dukkestue – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig antatt oppført i 1918 ble solgt for kr 15,46 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.22.

Boligen ble beskrevet som «innholdsrik og svært pen» med «god og påkostet standard».

Veggkonstruksjon og vinduer ble gitt TG 2, med merknader om noe råte, men at kledningen var vedlikeholdt i 2018. Kledning på hovedhus var av ukjent alder, mens tilbygg var fra 2009. Alle vinduene var renoveret i 2001, og soveromsvinduer var renoveret i 2018. Takkonstruksjon ble gitt TG 1, mens råte på en utstikkende svill ble gitt TG 3. Det ble opplyst om to praktiske uteboder på tomten. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere råteskader, bl.a. rundt vinduer, dør, på balkong, og tilbygget fra 2009. Kjøper avdekket også at dukkehus og utebod ikke var søkt godkjent hos kommunen, og at tomtens utnyttelsesgrad (BYA) var overskredet. Foretaket avslo kjøpers mangelskrav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag samlet kr 1 472 366.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Akershus antatt oppført i 1918, med tilbygg fra 2009.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

innholdsrik og svært pen enebolig over tre plan. Her får man et gjennomført hjem med god og påkostet standard

(...)

og på tomten står det to praktiske uteboder.

Under overskriften «Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse» fremgikk:

Godkjent melding – [Adresse] - Oppføring av tilbygg 2009.

Tiltaket til oppføring av tilbygg ble godkjent 07.07.2009.

Tilbakemeldingen var at tiltaket kunne igangsettes.

Under punktet «Reguleringsforhold» var det opplyst at det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt iht. gjeldende reguleringsplan S-4220.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Romslig enebolig fra antatt 1918 over i alt 3 plan, kjeller + 1. og 2. etasje. Huset har 3 soverom 2 stuer og 2 bad. Boligen er bygget i Sveitser stil og er tilbygget minst 2 ganger. Det er etablert skiferbelagt terrasse i

hagen og biloppstillingsplass for 2 biler med snuplass samt 2 uteboder på eiendommen (...)

(...)

Standard

God standard på huset ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eierne har lagt ned store ressurser i vedlikehold og holde boligen i opprinnelig bygget stil.

Veggkonstruksjon ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»):

Kledningen på hovedhus fra ukjent årstall. Tilbygg er fra 2009.

Vegger er antatt etterisolert da det finnes sponsede hull i vegger fra byggeår og blåseisolasjon er synlig på kaldtloft. Eier opplyser at hus og boder ble malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen observerbare skader/råte registrert. Selve konstruksjonen kan ikke undersøkes uten inngrep.

Kledning er satt tett ned med vannbrett i bunn på vegg og ved vinduer, (noe som var byggeskikk). Dette kan medfører raskere fuktopptak i endeved på kledningen som igjen kan medføre mer vedlikehold. Påpekte forhold og alder avgjør tilstandsgraden.

Tiltak

- Tiltak:

Kledningen ble vedlikholdt i 2018.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 – 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft ble gitt TG 1. Råteskade i en utstikkende svill på taket ble gitt TG 3:

Saltak med ark i sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det er noe råte i en utstikkende svill som bærer ytre del av taket mot sør.

- Tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer ble gitt lys TG 2, og takstmannen opplyste:

Boligen består av eldre sidehengslede koblede vinduer, som er godt vedlikeholdt. Alle vinduer ble renoveret i 2001. Vindu i vaskerom stemplet 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer må påregnes noe treghet i ramme og i låsemekanisme. Eier opplyser at vinduene på soverommene ble renoveret i 2018. Tok de ut, slapte ned, malte og kittet på nytt. Vinduene kan bli noe trege over tid, avhengig av årstid. Alle vinduene ble renoveret i 2001. Det nærmer seg tiden for en ny renovering/vedlikehold, derav tilstandsgrad.

- Tiltak:

Vinduene fungerer i dag, men forhold er opplyst. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Balkonger/terrasser ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») grunnet rekkverkshøyde. Drenering ble gitt mørk TG 2. Det var opplyst at utvendig bod var bygget i 2009.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2000. På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på terrasse/garasje/tak/fasade hadde selger krysset av «ja, kun av faglært», oppgitt firmanavn B Bygg AS, samt forklart:

2001 renoverte alle vinduer. 2009 : totalrenoverte glassveranda/kontor, montert brannstiger til alle soverom, skiftet ut en del takstein, pusset pipe, nytt pipebeslag, nye vannskier m topp blekkbeslag, nye vannskier, nye takrenner, montert snøfangere, nye hjørne blekk vannrenner.

Selger opplyste at tilbygg fra 2009 ble byggemeldt og godkjent, og svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt for kr 15,46 mill. ved kjøpekontrakt av 6.5.22, og overtatt av kjøper den 16.8.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at dukkehus og utebod ikke var søkt godkjent hos kommunen, og at utnyttelsesgraden på tomten (BYA) var overskredet. Kjøper oppdaget også råteskader på boligen flere steder, særlig rundt vinduer, dør og balkong ved vinterhage. Kjøper reklamerte til foretaket den 13.3.24, og oversendte fortløpende mer dokumentasjon.

Kjøper har fremlagt melding om tiltak i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygget i 2009. I redegjørelsen har selger bl.a. skrevet til kommunen at «*Eksisterende dukkestue med areal ca 7,5 m² rives*», og at bebygget areal etter tiltaket ville være 23,91 %.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra megler S av 15.6.24 som la til grunn at differansen i eiendommens verdi med og uten dukkestue og utebod utgjorde ca. kr 500 000.

Kjøper har fremlagt billedokumentasjon som viste råteskader på boligen. Ved salget ble det opplyst om råteskade i svill mot sør (kostnadsestimat under kr 10 000), og kjøper engasjerte tømmer for å utbedre skaden i februar 2024. Da utbedring ble igangsatt viste det seg at råten var mer omfattende enn det tilstandsrapporten antydte. Bildene viste råte i svill mot sør, og at det var lagt inn byggeskum i råteskaden før det var malt over. Det var også bilder av råteskader i svill mot nordvest og i kryss og annen bærekonstruksjon på husets nordvestre side.

Kjøper har fremlagt faktura fra B Bygg AS av 2.3.24 på kr 59 958 for utbedring av «*råte på vannstokk og takbjelker mm*».

Sommeren 2024 utførte kjøper vedlikeholdsarbeid på huset. Huset ble ifølge tilstandsrapporten malt utvendig i 2018. Malingen flasset flere steder, og kjøper begynte å skrape av løse malingsflak og male på nytt. I den forbindelse oppdaget de ytterligere råte flere steder på huset, særlig på balkongen i 2. etasje. Kjøper begynte også å fjerne gammel maling på vinduene, som også flasset. Det viste seg da at flere av vinduene hadde omfattende råte. Kjøper har fremlagt billedokumentasjon som bl.a. viste råteskader på rekkverk på balkong, råte på det sørlige hjørnet på tilbygget fra 2009 og råte ved vinduer.

Foretaket har fremlagt et notat fra takstmann S av 19.11.24, etter befaring av eiendommen.

Takstmann S vurderte det slik at tilstand og behov for renovering av vinduene måtte anses som påregnelig, tatt i betraktning opplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen og alder på vinduene. Kostnadene for renovering av vinduene ble estimert til kr 859 913.

Når det gjaldt råte i vannbord på tilbygget fra 2009, viste takstmann S til at det i tilstandsrapporten var gitt generelle opplysninger om at kledning var montert ned på vannbord i bunn av kledning. Utbedring av vannbord ble estimert til kr 25 846.

Når det gjaldt råde i rekkverk på balkong på tilbygget fra 2009, estimerte takstmann S kostnader til utskiftning av rekkverk til kr 26 622. I tilstandsrapporten var det kun bemerket avvik ved rekkeverkshøyde.

I rapporten fra takstmann S fremgikk det at de to uthusene var oppført uten søknad til kommunen. Uthusene var synlige på historiske flyfoto fra hhv. 2008 og 2010. Fra konklusjonen hitsettes:

I alle tilfeller så må man vente til ny regulering er vedtatt før man kan søke om ettergodkjenning av en eller begge uthus. Dersom forslag til ny regulering vedtas med tillatt BYA% = 18, så vil det være mulig å beholde det ene uthuset og være innenfor tillatt regulering. Erfaringsmessig så har x kommune vært svært restriktive ift. å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelse. Hvor restriktive de vil være i en overgangsperiode, dersom forslag til ny regulering vedtas, vet vi ikke.

Uavhengig av om det søkes om ettergodkjenning av en eller begge uthus, så må det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene, ettersom begge er plassert nærmere enn 1 meter fra nabogrense.

Det anbefales derfor å søke om begge uthus. Dersom kommunen ikke vil kunne godkjenne en overskridelse på 1% så tilser normal saksbehandling at kommunen vil be om at tiltaket omprosjekteres ved at ett av byggene fjernes

Takstmann S har i rapporten estimert kostnader til søknad om tillatelse/dispensasjon, og alternativt (om disp. ikke kan gis) sanering og riving av ett av uthusene. Dette tilsa ifølge takstmann S et verditap på kr 200 000 dersom det kun var det minste uthuset som ble borte, jf. meglervurderingen fra megler S.

Foretaket har fremlagt følgende uttalelse fra eiendomsmegler B:

Denne eiendommen har meget god oppbevaringsplass i både kjeller og loft. Av den grunn kan jeg ikke se at den hadde oppnådd noen annen pris om den hadde blitt solgt uten utebod og dukkestue.

Når eiendommen nå har blitt solgt med dette mener jeg verdiforringelsen ligger i hva det koster å kjøpe inn disse to uthusene. Det selges mye byggesett til både dukkehus og utebod, og jeg antar det vil være enkelt å finne pris på tilsvarende ved et enkelt søk på internett.

Kjøper har kommentert at både boden og dukkestua var snekkerbygget, og at innkjøpsprisen ikke kunne sammenlignes med hva det ville koste å kjøpe et lekehus eller en redskapsbod på Maxbo, slik foretaket har anført.

Når det gjaldt overskredet utnyttelsesgrad, viste kjøper til at det måtte tas utgangspunkt i hva som var gjeldende regelverk da huset ble solgt. Både ved overtakelse og pr i dag var grensen for bebygd areal på 24 % av tomtens størrelse. Huset og parkeringsplasser har et bebygd areal på 23,91 %. Både dukkestuen og uteboden var ulovlig oppført, og ikke medregnet i BYA.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen som følge av ulovlig oppførte uthus på eiendommen, samt omfattende råteskader på boligen. Kjøper har vist til at det på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke var påregnelig med kostnader på kr 1 million for utbedring av råteskader eller at BYA var overskredet som følge av ulovlig oppført dukkehus og utebod på tomten. Kjøper har anført at det ikke skulle gjøres større fradrag ved utmålingen av råteskadene, og at meglervurderingen måtte legges til grunn for verditapet. Det ble vist til at det vil komme ekstra utgifter dersom kommunen startet en ulovlighetsoppfølging.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 59 985 (faktura råteskader tak) + kr 912 381 (råteskader rapport takstmann S) + kr 500 000 (verdivurdering megler S).

Forsikringsforetaket har anført at råteskader i tak var utbedret i strid med selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10, subsidiært at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 og atter subsidiært at forholdet var kjent for kjøper på avtaletidspunktet, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har videre anført at

det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 som følge av råde i vinduer, vannbord og rekkverk på balkong sett hen til bygningsdelenes alder og opplysninger ved salget. Foretaket har videre påpekt at det var prematurt å ta stilling til spørsmålet om overskredet utnyttelsesgrad, og at dette vil avhenge av den endelige vurderingen fra kommunen, herunder hvordan endringer i småhusplanen ble håndtert i en overgangsperiode.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at råde på svill og takbjelker ikke utgjorde en mangel, ettersom det var opplyst om dette ved salget. Øvrige forhold utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper ble tilkjent et samlet prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 390 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at råde på svill og takbjelker ikke utgjorde en mangel, ettersom det var opplyst om dette ved salget. Øvrige forhold utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 første ledd og 3-7. Kjøper ble tilkjent et samlet prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 390 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har i brev av 20.8.25 bragt saken inn for nemnda og gjort gjeldende at prisavslaget er satt for lavt, både for råteskadene og for de to utebodene.

Foretaket har i brev av 28.8.25 tatt til motmæle. Det er vist til at det for vinduene, vannbord og spiler i rekkverk for balkong må gjøres et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid. For utebodene mener foretaket at det totalt sett kun er tale om et verdiminus på kr 24 980.

Kjøper har i brev av 29.8.25 kommentert foretakets innsigelser.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men finner etter en konkret helhetsvurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling på kr 390 000 inkludert egenandel. Utmålingen må nødvendigvis bli temmelig skjønnsmessig, og nemnda anser sekretariatets vurdering både forsvarlig og rimelig. Det fremkommer etter nemndas syn heller ikke noe nytt i innleggene som har kommet i etterkant av sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).