

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-729

30.6.2025

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

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

Fukt i bod – 4,7 % av kjøpesummen – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1983 ble solgt «som den er» for kr 6,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.19. Boligen ble markedsført som en «Bolig med normalt god standard». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Drenering» og «Bearbeidet terreng» gitt TG 2. Videre var det i selgers egenerklæring opplyst om at faglærte hadde oppført tilbygg på boligen i 2014. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt og konstruksjonsfeil ved bod i tilbygget. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde dokumentert nødvendige utbedringskostnader utover det som var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 212 394, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

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

Saken gjelder en enebolig i kjede i Akershus oppført i 1983.

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

#### **Standard**

Bolig med normalt god standard.

(...)

#### **Beskrivelse av bebyggelse**

Enebolig i kjede oppført i 1983, tilbygget i 2014 med inngangsparti, soverom og boder i underetasje. (...) Membrantekking fra 2014 på tilbygget del.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor «drenering» og «bearbeidet terreng» ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om drenering fra byggeåret, manglende klemlist på platonplast, og at det ikke var etablert helling på terreng bort fra boligen, noe som medførte økt fuktpress. Taktekking ble gitt TG 2 for opprinnelig del, og TG 1 for tilbygg. Terrasse og bod i underetasje ble gitt TG 1. Bodene i tilbygget ble ikke vurdert eller omtalt spesifikt i tilstandsrapporten. Innvendige overflater ble vurdert til TG 1.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2007. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, fukt i kjeller, utettheter i tak/terrasse/fasade mv. Videre besvarte selger følgende spørsmål:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tømmermester A, byggefirma M taktekkerfirma E

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny terrasse bygget i forbindelse med påbygging i 2014. Oppsett av råbygg mv gjort av faglærte (tømmermester A og byggefirma M). Memran på tak lagt av faglært (taktekkerfirma E). Egeninnsats på legging av terrassegulv.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektrikerfirma H

Redegjør for hva som er gjort og når: Varmekabler gulv i tre rom i underetasjen, samt annet elektrisk arbeid i forbindelse med påbygg i 2014. Nytt sikringskap installert i 2016.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.19, og overtatt av kjøper den 21.2.20.

Kjøper avdekket fukt og konstruksjonsfeil ved boden i tilbygget, og meldte skaden til sin bygningsforsikring (Norsk Husopp Forsikring). Det ble i den forbindelse fremlagt en skaderapport datert 29.5.24, hvor det fremgikk følgende:

Skadedato: 27.05.2024

SKADEÅRSAK:

Skadeårsak 1: Vanninntrenging utvendig ved nedbør i overgang mellom bod og nabo, mest trolig grunnet håndverksfeil ifbm. utført arbeid i 2014.

Skadeårsak 2: Fuktsperre på vegg under terreng og manglende ventiler i boder, grunnet håndverksfeil ifbm. utført arbeid 2014.

Skadeårsak 3: Ingen registrert grunnmurspapp under bunnsvill, grunnet håndverksfeil ifbm. utført arbeid 2014. Usikkerhet på om det er fuktsperre mot grunn.

HENDELSFORLØP:

Ved åpning av himling og vegger i bod 2 ved skadenummer .. (skadedyr), blir det registrert større råteskader i utlektet vegg og fuktskade på laminat gulv.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Ved utvendig kartlegging er det påvist svakt punkt i overgang mot nabo. Her har det blitt utført en eller annen form for tetting ved utført arbeid i 2014.

Innvendig vegg er isolasjon lagt inntil mur med fuktsperre under terreng. Det er ikke etablert lufteventiler i vegg, slik at disse bodene som er etablert ikke har noe form for luftsirkulasjon.

Det er ikke registrert grunnmurspapp under bunnsvill bestående av ikke impregneret trevirke. Da dette tidligere var ment for utvendig carport er det med stor usikkerhet om det er etablert fuktsperre mot grunn. Mest trolig vil gulv bestående av betong være i balanse med grunn og ha kapillært opptrekk av fukt.

Hovedårsak til råteskaden er kombinert med vanninntrenging over grunn og kondensering grunnet fuktsperre.

Det ble også fremlagt en skaderapport datert 29.5.24 knyttet til skadedyr, hvor det ble estimert kostnader på kr 111 352 inkl. mva. for bl.a. riving og tilbakeføring av himling, vegg, isolasjon mv. i bod, el-arbeider og maling.

Kjøper har opplyst at kostnadene ble dekket av bygningsforsikringen. Kjøper har holdt en skjønsmessig andel av kostnadene utenfor estimatet, under henvisning til at rotteskader ikke var en del av kravet. Ifølge kjøper estimerte de at kr 87 946 inkl. mva. av mottatt oppgjør var relevant under vesentlighetsvurderingen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 6.6.24.

Kjøper har videre fremlagt tilbud for arbeid på «mur og flis» på gulv til kr 84 513 inkl. mva., samt tilbud på «ønsket arbeid» for innvendig arbeid på soverom og bod på kr 106 950 inkl. mva. Det ble

også fremlagt et tilbud på to Flexit-aggregat til totalt kr 165 875 inkl. mva., og et tilbud på el-arbeid i boden til totalt kr 36 668 inkl. mva. I tilbudet var det bl.a. inntatt kostnader til varmekabler.

Kjøper har forklart følgende:

Klager har innhentet et pristilbud for kostnadene ved utbedring av fukt/råteskadene, samt sette konstruksjonen i en tilfredsstillende tilstand og etter en alminnelig god faglig standard. Utbedringene består av å etablere tilfredsstillende ventilasjon og erstatte skadet materiale, male og murer.

Ventilasjonskostnadene i pristilbudet er halvert i prisavslagskravet da kun halvparten av kostnadene knytter seg til mangelsforholdet i nærværende sak. Det er gjort et påslag med 7,5% på ventilasjonskostnadene for prosjekteringen av arbeidet som klager har gjort selv. Klager er selv VVS-ingeniør og her har man benyttet ordinært påslag. Dette gir følgende utregning av utbedringskostnadene:

Ventilasjonskostnader (påslag med 1,075): kr. 89 158 inkl. mva.

Maling og tømmer (med skjønnsmessig fradrag for soveromsarbeid): kr. 90 000 inkl. mva.

Elektriker: kr. 36 668 inkl. mva.

Murer: kr. 84 514 inkl. mva.

Totalt: kr. 300 340,- inkl. mva.

Det gjøres deretter fradrag på kravet ovenfor med kr. 87 946,- grunnet utbetaling fra husforsikring (se overskrift nedenfor på siden).

...

Klager har meldt saken inn under sin husforsikring. I forsikringsoppgjøret er det viktig å skille mellom fuktskader og rotteskader. Rotteskader er holdt utenfor nærværende sak.

...

Når det gjelder selve prisavslagskravet så blir det relativt skjønnsmessig hva som skal medføre en reduksjon av prisavslagskravet og hva som må holdes utenfor nærværende sak. Utbetaling fra forsikringsselskapet vedrørende rotteskaden skal holdes utenfor, men oppgjør for fuktskader skal komme innklagede til fradrag. Det er derfor en skjønnsmessig utbedring under hvor man har fjernet det som må antas helt klart å være utbetaling for rotteskader, herunder da saniteringskostnader (markert med gult).

... Klager har da mottatt kr. 87 946,- inkl. mva. Dette kommer til fradrag i prisavslagskravet til klager, men skal inkluderes i vesentlighetsvurderingen jf. Avhl. § 3-9.

Kjøper har fremlagt bilder av boden, før, under og etter rivning.

**Kjøper** har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene utgjorde 5 % av kjøpesummen, boden var fra 2014 og det var ikke gitt risikoopplysninger ved salget. Bygningsforsikringen dekket kun kostnader til å sette boden tilbake til samme tilstand, og boden hadde ikke ventilasjon eller varmekabler. Kjøper har bestridt at det ikke var sannsynliggjort at utbedringskostnadene var nødvendige. Avviket måtte dermed anses vesentlig. Fuktskadene ble avdekket i forbindelse med undersøkelse av skadedyrproblem, og boden ble delvis revet i tiden mellom april 2024 og den 10.5.24.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 212 394, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter beregnet fra 6.7.24.

**Forsikringsforetaket** har anført det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke dokumentert at kjøpers kostnader tilsvarte den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Kjøpers krav fremsto som en oppgradering av hva kjøper kunne forvente, og det var ikke dokumentert at nødvendige kostnader oversteg vesentlighetsterskelen.

**Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at nødvendige utbedringskostnader ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at de kvalitative elementene i saken uansett tilsa at det ikke forelå et vesentlig avvik.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel grunnet fukt i en bod, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

I denne saken kan vi ikke se at kjøper har dokumentert at det foreligger en vesentlig mangel. Det vises til at det ikke er fremlagt en fagkyndig vurdering over hva som må anses som nødvendige kostnader for arbeid tilknyttet fuktproblematikken isolert, og kjøper har fremsatt krav tilknyttet både ventilasjonsanlegg, varmekabler og en skjønnsmessig andel av innvendige arbeider. De fremlagte tilbudene viser bl.a. til «ønsket arbeid», uten at tilbudene beskriver om arbeidene er påkrevd for å utbedre det påberopte avviket. Det er dermed ikke dokumentert i hvilken grad disse arbeidene er nødvendige, og i hvilken grad kostnadene knytter seg til det anførte mangelskravet. Kjøpers egne anførsler om hva som må anses som nødvendig og ønskelig ved utbedringen, vil ikke være tilstrekkelig til å legge til grunn for vurderingen av omfanget av nødvendige arbeider. Det vises til at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav. På bakgrunn av skriftlig saksbehandling må dette sannsynliggjøres gjennom de fremlagte dokumentene, særlig i de tilfellene motparten bestrider kjøpers krav og anførsler.

Videre viser vi til at kjøper har estimert de relevante utbedringskostnadene til totalt kr 300 340 inkl. mva., som tilsvarer kun 4,7 % av kjøpesummen. Tilbygget var 6 år ved salget og 10 år da skaden ble avdekket, og vi kan i et slikt tilfelle ikke se at det er grunnlag for å senke den kvantitative terskelen noe særlig. Det vises også til at det ble opplyst om avvik ved drenering og terrengforhold. Særlig i lys av uklarheter tilknyttet omfanget av nødvendig utbedringsarbeid, finner vi det vanskelig å anse avviket vesentlig slik saken er dokumentert. Se til sammenligning FinKN 2015-020. Det vises også til at kjøper har fremsatt krav som fremstår som en oppgradering fra forventbar tilstand, uten at det er dokumentert at disse oppgraderingene var nødvendige for å utbedre problemet.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi altså ikke se at det er dokumentert at forholdet utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at foretaket kan holdes ansvarlig for de påberopte kostnadene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen gir ikke grunnlag for en annen vurdering. Det vises i denne forbindelse til at det heller ikke for nemnda er fremlagt en fagkyndig vurdering av hva som må anses som nødvendige utbedringskostnader, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene er så vidt høye som kjøper anfører.

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 – slik saken er opplyst – foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*