

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1002

15.9.2026

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

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

Fukt/råte – utmåling av prisavslag – standardhevingsfradrag – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1983 ble solgt for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.12.23. Boligen ble markedsført som en «Vesentlig oppgradert enebolig». I tilstandsrapporten fremkom det innledningsvis at det var gjort flere moderniseringer på boligen i nyere tid, bl.a. oppussing av flere overflater. Videre i rapporten var flere bygningsdeler gitt mørk TG 2, herunder «Krypkjeller» og «Takkonstruksjon/loft». Punktet «Rom under terreng» ble gitt TG 1, og takstmann hadde kommentert at det var foretatt hulltaking uten funn av negative verdier. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fukt/råte i boligen, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket har ikke bestridd at det forelå mangelsansvar, men partene ble ikke enige om størrelsen på kjøpers prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 027 675, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av fukt/råte i boligen, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet fylke oppført i 1983.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «Vesentlig oppgradert enebolig».

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og har bebodd boligen i 5 år og 8 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, har selger svart «Ja», og har kommentert «på bad i kjelleretasje kommer litt van i dusj. Bad i Kjeller har ikke godjenning av tek-17.» På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bad/våtrom, har selger opplyst «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad», og har kommentert «Ansatte av byggefirma R med fagbrev til Murer/flislegger, gjøre baderomsarbeider i Kjelleretasje». På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, har selger svart «Ja», og kommentert «Fra naturlig fjell i Kjellern, kan kommer fuktighet hvis det reiner veldig mye». På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Nei».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble det gitt en kort opplisting av tilbygg/moderniseringer fra perioden 2018 til 2023, hvor det blant annet fremgikk at det var bygget nytt bad i sokkeletasje, at det var etablert nytt bad i første etasje, samt pusset opp flere overflater.

Taktekking ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og i rapporten er det opplyst om taktekking i shingel fra byggeår. Det er opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på både taktekking og undertak, og at utskiftningsbehovet nærmer seg. Det ble registrert «lett» mosevekst og opplyst at det var foretatt reparasjoner på tekkingen over inngangsparti.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt mørk TG 2, og i rapporten fremgikk det at loftet ikke ble inspisert, at det var registrert stedvise sprekker i kledningsbord i takutstikk og råte på isbord. Kjøper ble anbefalt utskiftning av kledningsbord med sprekker og av isbord med råte. Kostnadene ble estimert til under kr 10 000.

Rom under terreng ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om foretatt hulltaking uten funn av negative verdier. Veggene ble opplyst å være utforede mot terreng, som er en risikokonstruksjon som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Videre ble det opplyst om fjell i dagen på bodrom og i innebygget del på bad, som kunne føre til vann inn med fjell. Det ble registrert bom i noen fliser foran kjøkken.

Krypkjelleren ble vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst at det var lagt fuktsperre mot grunn og ventiler i grunnmur. Befaringen var begrenset, men det ble likevel registrert fuktinnhold på oppunder 20 vektprosent med fare for utvikling av sopp- og råteskader dersom målingen går over 20 vektprosent. Kjøper ble anbefalt å iverksette tiltak for å senke fuktinnholdet i luften og materialene i kryperommet slik at fuktinnholdet kom på godt under 20 vektprosent. Utbedringskostnadene ble estimert til under kr 10 000.

Vannledninger og avløpsrør ble vurdert til mørk TG 2, og ble opplyst å være fra byggeår. Det ble opplyst om ufaglært arbeid på avløp fra kjøkken, og at skader plutselig kunne oppstå grunnet alder. Veggkonstruksjon ble også vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst om begynnende oppsprekking i nedkant med behov for alminnelig vedlikehold.

Boligen ble solgt for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.12.23, og overtatt av kjøper den 2.2.24.

I forbindelse med oppussing av boligen etter overtakelse, ble det på baderommet i første etasje målt forhøyde fuktverdier av et snekkerfirma. Det ble også avdekket råteskader bak tidligere oppussede flater i flere av boligens rom.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 11.3.24.

Kjøper rekvirerte takstmann S for befaring av eiendommen, og det ble utarbeidet rapport datert 20.3.24. Ved befaring ble det avdekket råteskader på vaskerom, herunder på innvendig og utvendig veggkonstruksjon, fuktskader på takstoler og isolasjon på kaldloft. I tillegg ble det avdekket råteskader på stuegulv, samt fuktskjolder i himling og vegg i bod i underetasjen. Flere av råteskadene ble avdekket bak tidligere oppussede flater. I rapporten konkluderer han med følgende:

Det ble under oppussingsarbeider påvist betydelige råteskader og sopp i veggkonstruksjon ifm. omkleddningsrom/vaskerom i 1 etasje. Det viser seg at det tidligere har vært en lekkasje fra tak. Taktekking er utbedret, men skader i konstruksjoner er kledd inn uten å skifte ut skadet trevirke og isolasjon. Vegger, gulv og enkelte himlinger må åpnes for å finne det eksakte omfanget. Skadet trevirke og isolasjon må skiftes ut.

Demonterte overflater må erstattes av nye, da dette er vanskelig å demontere uten skader. Elektriker og rørlegger må også foreta de- og remontering for å gjøre dette mulig.

For bad med forhøyet fuktmålinger ved fuktsøk på overflater er det ikke påvist skader som følge av fukt. Påviste avvik på bad er opplyst i salgsoppgave/tilstandsrapport ved salg. Det anbefales likevel å foreta inngrep gjennom stubbloft fra krypkjeller for å kontrollere bjelkelag under badegulv. (...)

Stuegulv er åpnet, med tydelige fukt/råteskader. Det er gjort provisoriske løsninger for å dekke til skader. (...)

Stubbloft/underside av bjelkelag mot krypkjeller under bad i 1 etasje, har ingen synlige tegn på fuktskader. Ytterste platelag har løsnet enkelte steder, som ikke ansees å ha noe med fuktighet å gjøre.

Kjøper har fremlagt prisoverslag fra byggmester H datert 16.4.24 på kr 304 750, hvor han fremholder at det er «meget vanskelig» å finne eksakt pris.

Kjøper har fremlagt en oversikt fra byggmester H over medgåtte kostnader til utbedring av råteskader fra perioden 6.8.24 til 31.12.24. Det er fremlagt fire fakturaer som knytter seg til utbedring av råteskader på til sammen kr 1 027 675.

Videre har kjøper fremlagt en oversikt over fakturaer for planlagt oppussing av boligen på til sammen kr 902 899.

Kjøper har også fremlagt en sjekkliste på riving og kartlegging av skader i konstruksjonen av byggmester H datert 31.12.24. Arbeidene omfatter vaskerom, vindfang, stue, bod og kjeller.

Kjøper har fremlagt et notat fra byggmester H datert 4.12.25:

Jeg har grei kjennskap til denne boligen, da jeg utførte arbeid der i 2014 og tok en enkel befaringsrunde. Jeg var også med kjøper på privat visning da han skulle kjøpe huset. Vi så gjennom taksten og fant lite avskrekkende i den og slik som loven nå er, så stolte jeg på at Takstmann hadde gått gjennom boligen. Selger titulterer seg også som en meget god håndverker og han hadde pusset opp nesten hele huset.

I 2014 hadde boligen en stor vannskade på taket og de hadde kommet store mengder vann inn gjennom taket i lang tid og det var råteskader innvendig. Dette så vi da vi jobbet der, men hele huset var helt fullt av gamle gulv klosser og antikviteter, så etterkommere av huseier ville ikke gjøre noe inne. Vi vasket og steamet det gamle shingel taket og byttet ut råteskadede bord i undertaket.

Deretter la vi ny shingel oppå den gamle. Den er da med andre ord bare litt over 10 år og kan ikke regnes som TG2. Da vi var på visning, var alle overflater i vaskerommet nye, med skap og innredning som gjorde det vanskelig å se underliggende konstruksjon. Det eneste vi merket oss var at det ikke var sluk der.

Dette ønsket kjøper selvfølgelig, men vi snakket om at det da var like greit å pusse opp hele vaskerommet. Dette mente jeg var en grei jobb, da jeg trodde avløpet lå under gulvet og jeg foreslo å gjøre det til et godkjent vaskerom etter dagens standard. Jeg hadde på det tidspunktet absolutt ingen mistanke om de råte og fukt skader vi etter hvert kommer til å oppdage.

Kjøper ønsket å pusse opp soverom og kjøkken, men dette har ikke noe med fukt skaden vi snakker om å gjøre. Resten av huset ville de bruke som det var, da huset var pusset opp med laminatgulv i stue og gang, motiv tapet på stue veggen mot vaskerom og da alt sammen var utført av en håndverker som påstår seg være både seriøs og dyktig, samt at taksten var utført av et kjent takstfirma, hadde vi ingen betenkeligheter rundt dette.

Oppussing:

Vi startet med riving av gulv og vegg på vaskerommet og kom fort over veldig store mengder sopp og råteskader. Hele veggen med reisverk og kledning på begge sider under det som selger hadde satt på, var råte og sopp ødelagt. Dette gjaldt både mot uteboden, mot stua og mot hallen. Himling og gulv var like skadet. Kjøper tok da kontakt med forsikrings selskapet om dette og det ble et par befaringer der takstmann gikk gjennom området sammen med meg og kjøper. Takstmann ønsket en fast pris på det som skulle gjøres, men dette ville jeg ikke gi, da det var tydelige tegn som viste at dette kunne være av veldig stort omfang.

Etter litt mere riving og mere kommunikasjon med takstmann, ble vi enige om at hele skaden måtte utbedres og vi måtte dokumentere alt vi gjorde. Vi tar bilder hele tiden og skriver timelister på hva som blir utført på hvilken dato, så dokumentasjonen av skaden og utførelsen blir etter min mening god.

Det viser seg at det ligger vann inni og under konstruksjonen etter hvert som vi river. Og det er helt uaktuelt for meg å kle inn råteskadet og fuktig treverk, så rivingen og ut tørkingen fortsetter og fortsetter. Vi river opp stue gulvet og der har selger bare tatt bort det værste av råteskaden i overgulvet og klosset og skummet fast en plate som skal holde laminat gulvet oppe. Da vi river opp der er det råte og fukt oppå deleveggen i kjelleren som har fortsatt ned til gulvet i kjelleren. Det fortsetter med fukt bak veggen i badstue og bad og deretter ned i gulvet. Dette gjelder også soverommet på samme side.

Det er med andre ord en meget stor fuktskade i boligen som tidligere eier har dekt over. Han kjøpte boligen med meget synlige og store vannskader og han valgte å kle dette inn uten å tørke ut og reparere alt som var

skadet. Vi oppdaget også at det har vært skrudd gjennom den shingelen vi la på, på vestsiden av inngangs partiet, noe som kan ha gjort at det kanskje har vært vann inntrenging i nyere tid også.

Jeg mener at de arbeidene vi utførte i forbindelsen med vannskaden var helt nødvendig for å hindre fremtidige råteskader. Vi reiv hele vaskerommet med nesten alt reisverket, skjøtte bjelkelaget og taksperrer og innredet dette på nytt. Videre reiv vi deler av vegg og gulv i hallen og bygget opp dette på nytt. Så ble stuegulv og stuevegg mot vaskerommet revet, bjelkelag skjøtt og det ble ny isolasjon og nytt undergulv. Kantbjelke og deler av bjelkelag på grunnmuren mot Nord måtte også byttes ut på grunn av råte. Her ble det bestilt ny furupanel som måtte høvles for å få det likt som det var tidligere. Vegger og gulv i uteboden ble også delvis revet og alt skadet materiell ble byttet ut og rommet ble innredet på nytt.

I kjelleren ble badstue total revet, badet ble delvis revet og det samme med soverommet. Vi reiv så lite som mulig og brukte luft avfukter og tørkevifter for å tørke ut fukt før vi bygget alt opp igjen. Det ble brukt nye materialer, noe som selvfølgelig er nødvendig da det er sopp og råte på alt vi har tatt ned. Dette medfører ikke en standard heving, da alt materiell som er brukt er i tilnærmet samme standard som det som var brukt tidligere.

Alt arbeid er nøye beskrevet på timelister, så det som ikke innbefatter råteskaden er ikke medtatt i dette. Vi ble mildt sagt veldig overrasket underveis i dette prosjektet, etter hvert som vi oppdaget hva som var utført og gjemt og ikke minst ikke utført av tidligere eier og da dette ikke ble oppdaget av takstmann, må det være noe som har sviktet i denne saken.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt positive opplysninger om at boligen hadde blitt pusset opp i nyere tid, og at overflater ble vurdert til TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 027 675, samt krav om forsinkelsesrente fra 11.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har ikke bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har imidlertid vist til at det ikke er sannsynliggjort at det er grunnlag for å utmåle et så høyt prisavslag som kjøper har krevd, og har anført at det må gjøres et større fradrag enn 50 %. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger tilknyttet takkonstruksjon, takteking og veggkonstruksjon, som ble vurdert til TG 2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvor råteskadene er avdekket og det er ikke spesifisert hvilke kostnader som knytter seg til hvilken bygningsdel. Kostnader til planlagt oppussing må gå til fradrag ved utmålingen, og det må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet tok utgangspunkt i kostnadene som var angitt av byggmester H, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 720 000 etter fradrag for standardheving og egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er ikke omtvistet at det foreligger en mangel grunnet fukt- og råteskader i boligen, jf. avhl. § 3-2. Saken gjelder utmålingen av prisavslaget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 027 675, med henvisning til fremlagte fakturaer, samt notat fra byggmester H. Foretaket har på sin side motsatt seg kravets størrelse, og har blant annet anført at utbedringsbehovet ikke er tilstrekkelig dokumentert, at utmålingen må ta hensyn til kjøpers oppussingsplaner og at det må gjøres et større standardhevingsfradrag. Det er fremlagt flere reklamasjonsrapporter i saken, og partene er til dels også uenige om hvilke kostnader som skal legges til grunn.

Til det er å bemerke at kjøper har bevisbyrden for å sannsynliggjøre sitt krav. Vi minner samtidig om at bevisbyrden for fradragets størrelse påhviler foretaket, og at det i henhold til praksis må utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget for å unngå at det gjøres større fradrag enn det laveste beløp det er sannsynlig

at standardhevingen utgjør, jf. FinKN 2023-126, med videre henvisninger til LB-2009-194719 og Benestad Anderssen (2008) s. 290-291. (...)

Slik saken har vært dokumentert for sekretariatet, har det vært utfordrende å få oversikt over hvilke kostnader som faktisk har vært nødvendige for utbedringen av råteskadene i boligen. Utbedringskostnadene kunne både med fordel vært bedre belyst fra kjøpers side, samtidig som foretaket også med fordel kunne ha innhentet en egen fagkyndig vurdering. Foretaket har ikke fremlagt slik dokumentasjon. Byggmester H har imidlertid foretatt en inndeling i kostnader knyttet til oppussing av boligen, og kostnader knyttet til utbedring av råteskadene. Vi finner det derfor forsvarlig å ta utgangspunkt i kostnadsoversikten slik den er dokumentert for oss. Sekretariatet har også forstått det slik at det dreier seg om til dels svært omfattende skader og kostnadskrevende og tiltak.

Størrelsen på standardhevingsfradraget i denne saken beror likevel på en konkret og helhetlig vurdering. Etter en gjennomgang av utbedringskostnadene, risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt utbedringsarbeidenes karakter, finner sekretariatet det helt klart at det i denne saken må gjøres en nokså stort standardhevingsfradrag. Videre peker vi på at kjøpers konkrete oppussingsplaner i utgangspunktet ikke skal hensyntas ved utmålingen, jf. FinKN 2024-731. Samtidig understreker sekretariatet at dette utgangspunktet må modifiseres dersom øvrige opplysninger som ble gitt ved salget som kunne belyse kjøpers forventninger til eiendommens standard, se bl.a. FinKN 2024-731.

I den konkrete utmålingen har vi tatt i betraktning at boligen er fra 1983, at kjøper måtte være kjent med noe fuktproblematikk i kjelleretasjen, at boligen ble opplyst å vesentlig oppgradert, samt at deler av utbedringen innebærer at kjøper vil få helt nye bygningsdeler. Kjøper vil i tillegg få oppgradert deler av bjelkelaget ned mot krypkjeller, som utfra opplysningene måtte anses som en risikokonstruksjon. Dette gjelder selv om det i tilstandsrapporten, som påpekt av kjøper, fremgår at det ved fuktsøk, ikke er funnet negativt utslag. Utskiftede bygningsdeler vil også få forlenget levetid som går utover det avtalte, og kjøper oppnår enkelte besparelser knyttet til påregnelig vedlikehold, herunder blant annet rehabilitering av vann- og avløpsrør.

Vi nevner videre at det i tidligere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte er konkludert med et fradrag på rundt 50 % av utbedringskostnader i saker som gjelder angrep av råte og sopp i eldre bygninger, se FinKN 2018-128, FinKN 2024-731, FinKN 2024-274, FinKN 2014-174, FinKN 2026-242 mfl. Samlet sett finner sekretariatet det naturlig med et noe mindre fradrag i saken her, og fremhever her særlig at de dokumenterte kostnadene utgjør over halvparten av den totale kjøpesummen, samt at boligen ble opplyst å være vesentlig oppgradert.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering, har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 720 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er da gjort fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 720 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og nemnda tiltrer sekretariatets skønnsomme begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 720 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).