

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1005

15.9.2026

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

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

Flere forhold – fritidseiendom – ufagmessige løsninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En fritidseiendom fra 1973 ble solgt for kr 750 000 ved kjøpekontrakt datert 13.5.24. Boligen ble markedsført som en «Fritidsbolig med fin og usjenert beliggenhet». Det fremkom av salgsprospektet at hytta hadde et vedlikeholdsbehov. I tilstandsrapporten var flere av boligens bygningsdeler gitt TG 2, og det var opplyst om konkrete avvik. Boligens el-anlegg var ikke vurdert i tilstandsrapporten, men takstmann anbefalte at dette ble gjort av kvalifisert fagmann. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. avvik ved el-anlegg, dårlig vannkvalitet, og skadedyrsaktivitet. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger måtte ha vært kjent med disse før avtaleinngåelsen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om hyttas tilstand i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 89 512, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av diverse avvik ved fritidseiendom, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og gjelder følgende forhold:

- Avvik ved el-anlegg
- Avvik ved vannkvalitet
- Skadedyrsaktivitet
- Vedskur plassert utenfor tomtegrensen

Boligen er en fritidseiendom i Innlandet fylke oppført i 1973.

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

Fritidsbolig med fin og usjenert beliggenhet

(...)

Hytta har behov for vedlikehold/oppgraderinger.

(...)

STANDARD

Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/ oppussing vil kunne avdekkes feil/ mangler utover det som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Fritidsboligen fungerer til bruk slik den er i dag, men ved kjøp av brukt bolig kan det alltid være behov for moderniseringer og vedlikehold etter egne preferanser.

(...)

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eiendommen har vannpost rett ved. Selger har hentet vann fra denne med slange på sommeren, som har blitt strekt til hytta. Flere hytter i området har fått innlagt vann.

(...)

VEI/VANN/KLOAKK

Det er ikke registrert innlagt vann eller avløpsanlegg på eiendommen. Skal det legges inn vann i hytta må det etableres et godkjent avløpsanlegg. Etablering av avløpsanlegg må omsøkes, og det skal gis utslippstillatelse fra kommunen.

Det opplyses fra selger at nærliggende boliger har innlagt vann

I tilstandsrapporten ble yttervegger gitt TG 2. Det ble bl.a. påpekt fuktskade/sopp/slitte overflater, men at det ikke var manglende musetetting i nedkant av kledning. Bruk av treverk/list som musesperre bak kledning hadde medført stedvis redusert lufting, og det burde foretas tiltak for å bedre luftingen.

El-anlegget ble gitt TG IU («Ikke undersøkt»). Det ble opplyst om åpent anlegg med skrusikringer. Det var ukjent om det var gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, og det var ikke foretatt kontroll av el-tilsynet siste 5 år.

Under punktet «Standard» fremgikk:

6.22 Øvrig: Standard

Gjennomgående enkel hyttestandard med lakkerte tregulv, malte og ubehandlede trepaneler på vegger og himlinger.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råte/skadedyr. Det ble også svart «Nei» på spørsmål om det var utført arbeid eller kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt for kr 750 000 ved kjøpekontrakt datert 13.5.24, og overtatt av kjøper den 3.6.24.

Omtrent en måned etter overtakelse reklamerte kjøper over bl.a. avvik ved el-anlegg, vannkvalitet, skadedyr og vedskur/tomtegrense.

Vedrørende avvik ved el-anlegg har kjøper forklart at det i etterkant av overtakelse ble avdekket en rekke utbedringsbehov ved el-anlegget. Ifølge kjøper er det bl.a. avdekket utstrakt bruk av skjøteledninger, og andre uregelmessigheter som tyder på ufaglært arbeid. Det er fremlagt en faktura på kr 2 750 for el-kontroll, samt et pristilbud på kr 43 400 for utbedring av diverse avvik fra elektrikerfirma V.

Videre har kjøper forklart at det umiddelbart etter overtakelse ble funnet spor etter skadedyr bak et kjøleskap. Ifølge kjøper har det bl.a. vært nødvendig med vedlikehold av netting i loftsetasjen for å motvirke skadedyrsaktiviteten. Etter det opplyste vil ytterligere skadedyrssikring påføre kjøper en kostnad på kr 4 000.

Ifølge kjøper lå det ved overtakelse et brev fra eier der det ble opplyst om at det iblant kunne komme grumsete vann fra hyttens vannkilde.

Videre har kjøper også opplyst at et vedskur på eiendommen ligger utenfor tomtegrensene. Etter det opplyste vil flytting av vedskuret påføre kjøper en kostnad på kr 29 225.

Kjøper har også fremlagt et pristilbud fra byggefirma L på kr 8 437 for avretting av et skjevt terrassegulv på eiendommen.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra elektrikerfirma V som redegjør nærmere for avvikene ved el-anlegget:

Flere deler av anlegget er ikke fagmessig utført, man kan se dette på valg av materiell og utførelse av installasjonen.

Man kan også se at den ikke fagmessige utførte delen av anlegget har kommet i nyere tid og ikke fra da bygget ble bygd. Det ser man på valget av materiell og utførelsen.

Videre har kjøper lagt frem et nytt pristilbud fra byggefirma L for oppretting av terrassegulv. Pristilbudet samsvarer med ovennevnte pristilbud fra samme firma, og er fremdeles på kr 8 437. I tillegg har kjøper lagt frem en uttalelse fra byggefirma L, hvor det fremkommer følgende:

Sender over en vurdering etter befaring av hytta.

1. Terrasse er veldig skjev ca 6cm fra terrassedør til rekkverk.
2. Er tegn til at det har vært skadedyr i hytta bl.a. musetiss og avføring på loftet og bak kjøleskapet på kjøkken.
3. Drikkevannet er gulaktig og gromsete.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjør mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedtrekk vist til opplysningsbildet ved salget, og har særlig fremholdt at selger unnlot å gi opplysninger om eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få. I tillegg har kjøper vist til at flere av avvikene ikke skyldes alder, men konkret funksjonssvikt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 89 512, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at forholdene utgjør mangler ved eiendommen. Foretaket har i hovedtrekk vist til eiendommens alder og de risikoopplysningene som ble gitt kjøper om tilstand gjennom salgsprospekt og tilstandsrapport. Etter foretakets syn kan det ikke etableres at noen av forholdene utgjør verken upåregnelige avvik eller manglende opplysninger etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for noen av de påberopte forholdene. Det ble lagt vekt på at det var tale om en eldre, tradisjonell hytte med forholdsvis sterke konkrete risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen, i tillegg til at kjøpers krav fremsto svakt dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for noen av de påreklamerte forholdene ved en fritidsbolig oppført i 1973; avvik ved det elektriske anlegget, vannkvaliteten, skadedyrsaktivitet samt at vedskuret er plassert utenfor tomtegrensen. I drøftelsen heter det:

Vedrørende el-anlegget viser sekretariatet i all hovedsak til de risikoopplysningene som fremgikk av tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet. Ut fra disse opplysningene måtte kjøper legge til grunn at det hadde gått lang tid siden sist arbeid hadde blitt gjort på el-anlegget. Selger hadde eid fritidseiendommen siden slutten av 80-tallet, og svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til arbeid på anlegget. Av tilstandsrapporten fremgikk det at det ikke forelå samsvarserklæring, og at det ikke hadde vært gjennomført kontroll i løpet av de siste 5 årene. Vi viser også til at det fremgikk bilder av diverse komponenter tilknyttet el-anlegget som klart nok illustrerte at det var eldre løsninger på fritidseiendommens anlegg.

På den bakgrunn kan vi ikke se at et utbedringsbehov av den dokumenterte størrelsesorden utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-2. Det er heller ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon som tilsier at selger ga manglende eller uriktige opplysninger om anleggets tilstand, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I den samlede

vurderingen vektlegger sekretariatet også de betraktninger som fremgår ovenfor angående alder og eiendommens «type», herunder at det er tale om en tradisjonell hytte.

Videre er sekretariatet ikke i tvil om at kjøpers krav tilknyttet vannkvalitet ikke kan føre frem. Forholdet er ikke dokumentert, men det har for øvrig liten betydning for vurderingen. Det fremgikk av salgsprospektet at hyttas vanntilgang berodde på en enkel løsning med påkobling til vannpost gjennom vannslange. I lys av dette måtte kjøper forvente at løsningen kunne innebære tidvis forringet vannkvalitet. Til sammenlikning viser vi til nemndas praksis ved vannkvalitet på eiendommer tilknyttet privat brønn, der det er lagt til grunn at kjøper innenfor visse rammer må godta varierende vannkvalitet ved slike løsninger. Se bl.a. FinKN 2016-519. I foreliggende sak er det altså tale om en enda mer primitiv vannløsning, slik at det ikke kan være tvil om at kjøper måtte forvente noe forringet vannkvalitet. Sekretariatet minner også her om at det er tale om en eldre, tradisjonell hytte.

Det er ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon for at det foreligger en opplysningssvikt tilknyttet dette forholdet.

Kjøper krever også prisavslag som følge av skadedyrsaktivitet. Sekretariatet bemerker at det riktignok var avkrysset «nei» i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om skadedyrsaktivitet, i tillegg til at det ble gitt opplysninger om skadedyrssikring ved takstmanns vurdering av yttervegger. På tross av dette, har sekretariatet kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel ved fritidseiendommen.

Det følger av nemnds- og rettspraksis at skadedyr må anses for å være innenfor det påregnelige ved eldre eiendommer. (...)

I lys av eiendommens alder, type og synlige tilstand kan vi ikke se at kjøper hadde en rimelig forventning om at eiendommen var helt tett for skadedyr. Det er heller ikke dokumentert at eiendommen har konstruksjonsmessige skadefølger, og slik vi forstår saken vil ytterligere skadedyrssikring innebære en kostnad på kr 4 000 på kjøpers hånd. Dette er klart innenfor det påregnelige, selv om det var opplyst om eksisterende skadedyrssikring. Vi viser til våre betraktninger ovenfor om at kjøper måtte forvente utbedringsbehov utover det som ble nevnt i salgsdokumentasjonen.

Det er heller ikke dokumentert noe som tilsier at selger ga manglende eller uriktige opplysninger om skadedyrsaktivitet. Etter sekretariatets syn er ikke skadedyrssikring synonymt med at selger hadde vært plaget av skadedyr, ettersom dette også kan gjøres som et preventivt tiltak.

Til sist har ikke sekretariatet funnet mangelsgrunnlag som følge av at et vedskur står utenfor kjøpers eiendomsgrenser. Forholdet er udokumentert. For øvrig minner vi om at kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9, og kjøper må forventes å sette seg tilstrekkelig inn i eiendomsgrensene i forbindelse med kjøpsprosessen. Vi bemerker også at kjøpers krav bygger på egne gjengivelser av ting som skal ha blitt sagt og vist på visning/overtakelse. Se våre bemerkninger om dette og skriftlig saksbehandling under pkt. 1.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på alle punktene. Det er ikke anført noe i kjøpers klage med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

I kjøpers nemdsanmodning er det for øvrig tatt opp et nytt forhold (fundamentering/skjevhet terrasse), men dette behandles ikke av nemnda da forholdet ikke er behandlet av verken foretaket eller sekretariatet.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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