

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1087

7.10.2026

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

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

Råteskader – eldre fritidsbolig med krypkjeller – takstansvar – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En fritidseiendom fra 1972 ble solgt «som den er» for kr 500 000 ved kjøpekontrakt datert 28.10.21. Boligen ble markedsført som «Idyllisk». I tilstandsrapporten var boligen beskrevet å ha god standard og som løpende vedlikeholdt etter behov. Bl.a. grunnmur, veggkonstruksjon og etasjeskiller var gitt TG 2 i rapporten. Det ble gitt opplysninger om visse avvik og utbedringsbehov tilknyttet bygningsdelene. Flere år etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i boligens bunnsvill og bjelkelag. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper måtte forvente at de aktuelle bygningsdelene måtte utbedres sett hen til boligens alder, de konkrete risikoopplysningene, og at bygningsdelene var gitt TG 2. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 496 250, i tillegg til dekning av sakskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i bunnsvill og bjelkelag, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom i Innlandet fylke oppført i 1972.

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

Idyllisk (...)

Kvaliteter/ oppgraderinger/teknisk:

- Nye vinduer i hytten fra 2012.
- Solcelleanlegg med batteripakke.
- Hytten har noe skjevheter grunnet telehiv.
- Drikkevann medbringes.
- Solrik veranda bygd i 2003. (...)

Byggemåte

Hytten er fundamentert på antatt opprinnelige masser med støpt ringmur plassert på terreng. Grunnmur av plasstøpt betong utført som ringmur med krypkjeller under hytten. (...)

Hytten framstår i god stand og som løpende vedlikehold etter behov.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1999. Selger opplyste å ikke ha kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller,

utettheter, eller sopp/råteskader. Selger opplyste om setningsskader i gulv og angrep av stokkmaur i 2006-2007, sistnevnte ble behandlet av firma.

I tilstandsrapport av 16.7.21 fremgikk det bl.a. at rapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, og at uinnredede kjellere og loft, samt krypkjeller og kryploft inspiseres dersom annet ikke var nevnt. Det var uttalt:

Hytte er løpende vedlikeholdt og oppgrader etter behov. (...)

Hytte framstår i god stand og som løpende vedlikehold etter behov. (...)

Da begge bygninger er fundamentert på terreng så har dette medført noen skjevheter pga. noe bevegelse etter årstider. (...)

Bygningens alder tilsier at ved oppussing/renovering eller andre inngrep vil måtte påregnes feil og svikt utover det som er beskrevet i rapporten. (...)

Hytte med enkel standard uten innlagt vann eller strøm utover solcelleanlegg.

Bygninger fremstår som løpende godt vedlikeholdt etter alder, men noe behov for oppgradering er det. (...)

Om grunn og fundamenter var det opplyst at grunnundersøkelser ikke var foretatt, boligen var «Fundamentert på antatt opprinnelige masser med støpt ringmur plassert på terreng», det var opplyst om skjevheter, og at «Det anbefales å isolere grunn under hytte og legge plast på grunn slik at man begrenser fukt fra grunn». Videre var det anbefalt å markisolere og frostsikre grunnmuren. Grunn og fundamenter var gitt TG 2 som følge av alder og tilstand. Grunnmur var gitt TG 2 på grunn av noen skjevheter grunnet telebevegelse. Det var opplyst om luke for inspeksjon på gavl og på langside, at det var noen ventiler i grunnmuren, men at «det anbefales å etablere flere ventiler i grunnmuren for bedre utlufting» og at «sprekker i overgang mures igjen». Om drenering var det opplyst at det var antatt naturlig drenering på bakgrunn av at grunnmur var støpt på opprinnelig torvlag. Det var ingen synlige tegn i kjeller til at det forelå problemer med vann i kjeller utover noe fukt fra grunn. Det var anbefalt plast på grunn i kjeller for å begrense fukt fra grunn. Veggkonstruksjon var gitt TG 2, hvor det var opplyst om trepanel fra byggeår, samt at overflater fremsto vedlikeholdt. Etasjeskiller var gitt TG 2 med opplysning om lukket konstruksjon, ingen indikasjoner på problemer eller unormal svikt var observert. Det var opplyst om noen skjevheter. Kjøkken og innvendige overflater var gitt TG 2.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 500 000 ved kjøpekontrakt datert 28.10.21, og overtatt av kjøper den 31.10.21.

Kjøper reklamerte den 16.10.24 over:

Vi er nå i gang med å bygge ut og endre litt. Gulvet er vært skjevt en stund og det var pga av sviktende grunn og telehiv. Snekker sier at hele bannsvillen på den ene siden er rått og må skiftes. Vi hadde nok ikke kjøpt denne hytta om viste dette.

Det står ingenting om dette i takstrapporten tidligere eiere og eiendomsmegler sier at det er pga av telehiv og bevegelse i grunnen.

I skaderapport fra takstmann S av 30.3.25 fremgikk bl.a.:

Konklusjon: Skadeårsak: For dårlig ventilert krypkjeller, manglende fuktsperre på bakken under hytta.

Regress: Dette må være en såkalt skjult feil og mangel som tidligere eier må stå for.

Krypkjeller har to inspeksjonsluker. (...)

Nå har han hatt håndverker til noe oppussing og tilbygg og da ble det oppdaget råteskade i krypkjeller.

Hendelsesforløp/orientering:

Under arbeidet oppdaget snekker at svillen mot tilbygget var rått, så ble krypkjelleren inspisert og det viser seg at det er store råteskader i gulvbjelker og deler av stubbeloftet ligger på bakken under hytta.

Skadeårsak: For dårlig ventilert krypkjeller og manglende fuktsperre på bakken under hytta er årsak til skaden.

Skaden begynte sin utvikling fra hytta var ny i 1972. (...)

En får ikke reparert skaden fra undersiden så gulvet i hytta må rives.

Noen av innvendige delevegger tas ned da veggene står oppå gulvet.

Kjøkkenbenker og skap må rives og bygges opp – skiftes (...)

Forbedringer/skadeforebyggende tiltak:

Forbedringer vil være fuktsperre på bakken under hytta.

Hytta har noe skjevheter pga setninger, dette vil forsikringstaker bekoste å rette opp i forbindelse med reparasjonen. (...)

Beskrivelse reparasjon: Møbler, vedovn, klær og madrasser ryddes ut og pakkes ned under presenning på terrassen eller i konteiner e.l.

En bestiller søppelkonteiner.

Delevegger, kjøkkeninnredning og gulvet i hytta rives og kastes i konteiner, kjelleren ryddes for alt organisk materiale. Sviller som er råne skiftes.

Bakken under hytta dekkes med en tykk plast - fuktsperre = forbedring.

Det legges nytt bjelkelag med stubbeloftsplater og isolasjon. Nytt ferdigbehandlet furugulv. Delevegger settes opp, innvendige dører monteres, det listes. Det monteres ny tilsvarene kjøkkeninnredning med ett høyskap på hver side og benkeskap i midten. Vedovn monteres,

Utbedringskostnader var angitt til kr 496 250 inkl. mva.

I e-post av 28.1.26 fra takstmann S, besvarte takstmannen spørsmål fra kjøper:

Jeg har noen spørsmål som det er fint om du kan besvare;

1. Hytta er oppført i 1972. Ny eier kjøpte hytta i oktober 2021.

Mitt spørsmål; skadene du har tatt bilder av og beskrevet i din rapport; er det sannsynlig at de var til stede i samme omfang når ny eier kjøpte hytta høsten 2021?

Svar. Ja skadene var til stede i tilnærmet samme omfang i 2021 som da jeg var på befaring våren 2025.

2. I din rapport beskrives; store råteskader i gulvbjelker og deler av stubbeloftet ligger på bakken under hytta.

Mitt spørsmål: er dette skader som kunne vært, eventuelt burde vært oppdaget av takstmann som gjennomførte tilstandsrapporten før salget?

I så fall, hvordan kunne det vært avdekket?

Svar. Ja skaden burde vert oppdaget i 2021.

En råteskade utvikler seg over flere år, denne skaden begynte sin utvikling i 1972 da hytta ble satt opp. Årsak: for dårlig ventilert krypkjeller.

Skaden ville blitt avdekket ved å se inn gjennom luke i muren. Hadde det ikke vert luke i muren ville en fått en indikasjon på skaden ved å demontere ventilrister og lyse og se inn i gjennom ventilene.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at reklamasjonen er rettidig, da de omfattende skadene under hytta var umulige å oppdage før fritidsboligen skulle rehabiliteres. Estimerte utbedringskostnader utgjør kjøpesummen for fritidseiendommen. Skaden hadde utviklet seg helt fra hytta var ny. Skadene forelå skjult ved risikoens overgang. Takstmannen ved salget har ikke undersøkt krypkjeller slik instruksjonen pålegger en takstmann å gjøre. Det er kun vist til at det er luke for inspeksjon. En undersøkelse av krypkjelleren ville avdekket det store skadeomfanget. Skadene og særlig omfanget av skadene som er avdekket i denne fritidseiendommen var upåregnelige. Det må legges vekt på de positive

opplysningene som ble gitt ved salget, og 30 % synes å være et fornuftig fradrag for standardheving.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12/4-14 på kr 496 250, samt dekning for sakkyndig og juridisk bistand.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene ved salget, med anbefalinger om tiltak. De opplysninger som er gitt i forbindelse med salget knytter seg til skadeårsaken. Forholdet og eventuelle synlige skader ville blitt oppdaget dersom de anbefalte tiltakene hadde blitt utført etter overtakelsen. Det er ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at skadene faktisk var til stede under takstmann sin befaring. Det er ingen holdepunkter for at takstmanns uvitenhet er grovt uaktsom. Det er opplyst om avvik/risikoopplysninger ved blant annet grunn, fundamenter, grunnmur, drenering og etasjeskiller. Subsidiært er kjøpers krav om prisavslag for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at det var snakk om en eldre fritidsbolig hvor det ikke var gjort utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret. Sett i sammenheng med at det var gitt konkrete risikoopplysninger om avvik ved aktuelle bygningsdeler, kunne det ikke sies å foreligge et utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Sekretariatet fant heller ikke holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda viser til at det på s. 2 i takstmannens tilstandsrapport fremgikk følgende:

Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

Til tross for dette inneholder tilstandsrapporten verken opplysninger om krypkjellerens beskaffenhet eller noe forbehold om at den ikke ble inspisert. Rapporten inneholder heller ingen generelle betraktninger om at krypkjellere er risikokonstruksjoner, med stor fare for fukt, mugg og råteskader. Nemnda oppfatter skadeforholdet i saken som så omfattende at det mest sannsynlig ville blitt oppdaget dersom takstmannen hadde inspisert krypkjelleren. I skaderapporten er det vist til at krypkjelleren har to inspeksjonsluker, og takstmannen opplyste også selv følgende om «grunnmur»:

Det er luke for inspeksjon på gavl og på langside. Noen ventiler i grunnmuren.

Det anses derfor sannsynliggjort at takstmannen hadde mulighet til å inspisere krypkjelleren. Samlet sett har nemnda kommet til at det foreligger grov uaktsomhet fra takstmannens side for manglende inspeksjon av krypkjelleren, sett i lys av tilstandsrapportens eksplisitte forutsetning. I alle fall må dette gjelde når det heller ikke ble tatt forbehold på dette punktet. Nemnda finner for sin del at også innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det vises til at skadeomfanget som nevnt er betydelig, samt til at kjøper selv opplyste i e-post av 14.10.24 at «Vi hadde nok ikke kjøpt denne hytta om vi visste dette».

Nemnda kan ellers ikke se at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, kan nemnda ikke se at det er fremlagt noe konkret pristilbud fra kjøpers side. Det er heller ikke opplyst om råteskaden er blitt utbedret. Det er riktignok utarbeidet et estimat i skaderapporten fra 22.3.25, men her det også tatt med enkelte nye komponenter/bygningsdeler som vil innebære en temmelig betydelig standardheving.

Det følger av fast retts- og nemndspraksis at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen, jf. bl.a. HR-2017-1073-A. Ifølge Bergsåker (2023) s. 388 er dette et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene – eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand. Det skal også gjøres fradrag for ev. besparelser kjøper oppnår, samt kostnader som knytter seg til avvik det ble opplyst om ved salget. Etter retts- og nemndspraksis er dette en skjønnsmessig vurdering, der størrelsen på fradraget skal settes slik at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes», jf. bl.a. FinKN 2025-624 og LE-2018-139580.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om størrelsen på prisavslaget.

Flertallet – Jakobsen og Skogvold – bemerk:

Flertallet har kommet til at prisavslaget må fastsettes nokså skjønnsmessig med utgangspunkt i de risikoopplysningene som ble formidlet. Hytten framsto riktignok i relativt god stand, men var eldre med enkel standard, oppført i 1972, fundamentert på antatt opprinnelige masser. Etasjeskiller var gitt TG 2, og selv om det ikke var indikasjoner på problemer, var det anbefalt større tiltak ved justering av gulv. Kjøper måtte også legge til grunn at etasjeskiller var fra byggeår, og dermed omkring 50 år gammel. Det var også gitt risikoopplysninger om drenering og grunnmur, og også anbefalt tiltak. Kjøpesummen var som nevnt kr 500 000. Samlet sett kan prisavslaget settes til kr 150 000.

Utgifter til skaderapport er ikke dokumentert, men inkluderes uansett i det utmålte prisavslaget. Kjøpers advokat fremsatte i selve klagen til nemnda krav om dekning av utgift til advokat, men utgiften er senere verken fulgt opp eller spesifisert, slik som varslet. Flertallet nevner for ordens skyld at forholdet ligger innenfor selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14, men har ikke grunnlag for å vurdere om øvrige erstatningsvilkår er oppfylt. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet tilkjennes også.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke er grunnlag for å gjøre et så stort fradrag. Mindretallet viser til at forventet levetid på heltregulv og etasjeskiller i tre er svært lang. I Sintefs levetidstabeller er det ikke angitt noe intervall for utskifting, men det er angitt et intervall på 40-80 år for reparasjon og utskifting av ødelagte deler på etasjeskiller, og 10-20 år for å slipe og lakkere tregulv. En fornying medfører en fordel i form av at vedlikeholdskostnader knyttet til gulv og etasjeskiller skyves ut i tid. Denne fordelens settes til kr 105 000 i tråd med prinsippene som fremkommer i siste avsnitt under overskriften «Vegger og tak» i LH-2021-151306. I tillegg kommer at det legges plastduk mot grunnen, skjevhetene – som det var opplyst om – rettes opp som en konsekvens av at etasjeskillet må utbedres, samt at heltregulvet og det lille kjøkkenet (to høyskap og liten benkeplate) i hytta fornyes. Verdien av den standardhevingen dette representerer settes skjønnsmessig til kr 145 000, slik at samlet fradrag utgjør kr 250 000. Med et slikt fradrag blir prisavslaget kr 246 250.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).