

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1128

14.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet bunnsvill/bærekonstruksjon – dødsbo – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En bolig oppført i 1963 ble solgt for kr 3,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.24. Boligen ble solgt som et dødsbo, og de fleste bygningsdelene ble gitt TG 2 eller TG 3 i tilstandsrapporten. Den 26.2.25 iverksatte kjøper fjerning av deler av gulvet langs veggen i underetasjen på grunn av mistanke om at huset sank. Kjøper oppdaget da råteskader på bærende konstruksjon/bunnsvill. Kjøper anførte at eiendommen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at saken gjaldt en 61 år gammel bolig, som gjennomgående hadde lav standard samt et betydelig oppussingsbehov. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 481 600, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, og forsinkelsesrenter regnet fra 14.5.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet bunnsvill, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1963.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og innledningsvis var det bl.a. opplyst følgende:

Standard

Boligen har gjennomgående lav standard på overflater/innredninger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Vedlikehold/oppgraderinger må påregnes

Innvendige overflater ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket at overflater hadde en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Rom under terreng ble gitt TG 1:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i vegg kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Vegg til vegg teppe på gulv i hulltakingsområdet. Tynne huntonitplater på utforet vegg. Synlig plast på innsiden av plate. Ingen papp e.l på tørr mur i hulltakingsområdet.

(...) Hulltaking er foretatt i vegg kjellerstue uten å påvise unormale forhold

Drenering ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon og grunnmur ble gitt mørk TG 2 grunnet slitasje, sprekkdannelser og riss.

Det fremgikk av egenerklæringen at boligen ble solgt som et dødsbo. Selgers fullmektig svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Boligen ble solgt for kr 3,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.24, og overtatt av kjøper den 1.11.24.

Etter overtakelsen byttet kjøper vinduer i boligens 2. etasje, men oppdaget senere at vinduene ble vanskelige å lukke. Kjøper mistenkte at huset sank, og iverksatte derfor riving av deler av gulvet inntil veggen i underetasjen den 26.2.25. Kjøper oppdaget da råteskader på bærende konstruksjon/bunnsvill. Kjøper reklamerte til foretaket den 28.2.25.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma O datert 7.4.25. Rapporten ble senere revidert den 19.5.25, og fra denne hitsettes:

Råteskader

Det er påvist omfattende råteskader i bunnsvill på bærende yttervegg og nedre del av bærende trestøtter. Bunnsvillen er fullstendig ødelagt av råte i hele husets lengde, treverket i bunnsvill er helt i oppløsning og kan plukkes fra hverandre med bare hendene. Bærende trestøtter har stått på bunnsvillen og fått fuktopptrekk og råte i nedre del.

Årsaken til råteskaden er fuktinntrenging i overgangen mellom ringmur og yttervegg. Utviklingstiden på råteskaden er sannsynligvis flere tiår, kanskje har det vært tidvis fuktinntrenging og oppfukting her helt siden huset ble bygget.

(...) I tilstandsrapporten er det ikke gitt opplysninger om råteskaden, som etter alt å dømme har vært skjult for takstingeniøren (...) Det er derfor svært tvilsomt om forholdet ville vært synlig for takstmann selv om eventuelle hulltak ble gjort rett over områder der svill er ødelagt av råte.

(...) Konklusjon;

Undertegnades vurdering er at hovedårsaken til råteskaden er fuktinntrenging utenfra over terreng, i dette tilfellet i overgangen mellom topp ringmur og ytterveggen over ringmur. Råteskaden har vært skjult og er av en slik art at den har ødelagt vesentlige bærende konstruksjoner i boligen. Det har vært helt nødvendig å utbedre råteskaden for å gjenopprette grunnleggende bæring i boligen, og det er nødvendig å utbedre årsaken til fuktinntrengingen for å unngå ny skade av samme art. Det konkluderes med at det foreligger avvik i forhold til referansenivå.

Takstfirma O estimerte utbedringskostnadene til kr 481 600. Kjøper har vist til at yttervegger, innervegger og gulv måtte rives og fornyes for å muliggjøre en utbedring av råteskadene på den bærende konstruksjonen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ved salget ikke ble gitt noen opplysninger som skulle tilsi at kjøper måtte forvente omfattende råteskader på bærende konstruksjoner som følge av fuktinntrengning mellom ringmur og yttervegg. Kjøper har vist til LG-2024-58795. Kjøper har også anført at det er gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7, og har bl.a. fremholdt at takstmannen ikke har foretatt forskriftsmessige undersøkelser i henhold til § 2-11 og 2-14.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 481 600, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandel advokatutgifter på kr 4 000 og forsinkelsesrenter regnet fra 14.5.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har vist til at skadene etter alt å dømme har vært skjult for takstmannen. Foretaket har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har vist til at boligen var 61 år gammel og må anses som et restaureringsobjekt, og at det ved renovering må være forventbart med skjulte/ukjente skader ved renovering av en slik bolig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom fram til at de omfattende råteskadene utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet råteskadet bunnsvill:

Det er her tale om en bolig oppført i 1963, og som var 61 år gammel ved salget. Boligen ble solgt som et dødsbo. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde gjennomgående lav standard på overflater/innredninger, og at vedlikehold/oppgradering måtte påregnes. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt mørk TG 2, herunder bl.a. veggkonstruksjon, grunnmur og drenering. Rom under terreng ble gitt TG 1, etter at hulltaking i kjellerstue ble foretatt uten å påvise unormale forhold. I egenerklæringsskjemaet svarte selgers fullmektig «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av omfattende råteskader i bunnsvill. Bunnsvillen er ødelagt av råde i hele husets lengde. Kjøpers fagkyndige har konkludert med at årsaken til råteskadene er fuktinntrengning i overgang mellom ringmur og yttervegg, og at skadene trolig har utviklet seg helt siden byggeår.

På bakgrunn av opplysningene ved salget – og tatt i betraktning at dette var en bolig med et betydelig oppgraderingsbehov – var det etter sekretariatets syn ikke upåregnelig at det kunne bli avdekket enkelte skjulte skader ved renovering av boligen og åpning av konstruksjoner. I dette tilfellet er det imidlertid tale om råteskader av et betydelig omfang, som har hatt lang utviklingstid og som også berører bærende konstruksjoner. Det ble ved salget heller ikke gitt noen konkrete opplysninger som skulle tilsi at det var slike omfattende råteskader. Det ble kun gitt mer generelle opplysninger om bl.a. alder på drenering, riss/sprekker i grunnmur og slitasje på kledning. Etter sekretariatets vurdering går skadene som er avdekket utover det som må anses påregnelig på bakgrunn av opplysningene ved salget.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at de omfattende råteskadene utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda finner at denne saken er et grensetilfelle. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Det er ved vurderingen særlig sett hen til omfanget av råteskader, som har hatt en lang utviklingstid og som også berører bærende konstruksjoner. Det er ikke anført noe i foretakets nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 481 600 for utbedring av råteskadene.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Vi forstår det slik at yttervegger, innervegger og gulv må rives og fornyes for å muliggjøre en utbedring av råteskadene på den bærende konstruksjonen. Kun en mindre del av kostnadene knytter seg til utbedring av selve skadeårsaken, som innebærer tetting/beslag i overgang mellom ringmur og yttervegg. Boligen hadde et opplyst oppgraderingsbehov. Det var ved salget opplyst om lav standard og høy slitasje på innvendige overflater (mørk TG 2), og vi finner på denne bakgrunn at det skal gjøres et fradrag for standardheving. I tillegg var det etter sekretariatets vurdering påregnelig med noe skjulte skader, slik at det også beregnes et skjønnsmessig fradrag for dette.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, settes til kr 240 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget. Kjøper har fremholdt at det bør gjøres et mindre standardhevingsfradrag enn lagt til grunn av sekretariatet, men nemnda er ikke enig i det sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Nemnda finner følgelig at kjøper har krav på prisavslag med kr 240 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Kjøper kan i tillegg kreve dekket advokatutgifter på kr 4 000 iht. fal. § 21-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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