

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-242

5.3.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Ekte hussopp i krypkjeller – eldre bolig med vedlikeholdsbehov – utmåling av prisavslag – standardhevsfradrag – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1913/14 ble solgt i februar 2024. Det ble opplyst ved salget at boligen var et tidligere bedehus som senere var bygget om til boligformål, og at boligen hadde et renoveringsbehov. Det var i salgsdokumentene ikke informert om forekomst av ekte hussopp, men det var gitt flere risikoopplysninger om bl.a. grunnforholdene rundt bygningen og fukt i deler av konstruksjonen. Flere forhold var gitt TG 3 og TG 2, herunder hhv. drenering, terrengfold og etasjeskille, samt grunnmur og veggkonstruksjon. Etter overtakelsen ble det påvist forekomst av ekte hussopp i deler av krypkjelleren under boligens kjøkken. Det ble innhentet flere fagkyndige vurderinger, som beregnet utbedringskostnadene til ca. kr 550 000. Foretaket erkjente at forholdet utgjorde en mangel, og foretok en utbetaling til kjøper på omtrent halvparten av kostnadene, etter fradrag for standardheving og egenandel. Kjøper anførte at standardhevsfradraget var for høyt, og at enkelte kostnader skulle holdes utenfor ved beregningen av fradraget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 461 420, krav om erstatning for advokatutgifter kr 70 437,50, samt forsinkelsesrente fra 31.5.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1913/1914.

Eiendommen ble markedsført med opplysninger om en «gjennomgående grei standard», og det ble påpekt at «oppussing må påregnes».

Det fremgår av salgsprospektet at boligen opprinnelig ble oppført som bedehus og at den senere var utvidet og bygget om til bolig. Bygningen er oppført i tre, over grunnmur i betong, og en del av det originale bygget har kjeller og til dels krypkjeller.

Det er i salgsdokumentasjonen ikke informert om forekomst av ekte hussopp i boligen. I prospekt og tilstandsrapport er det imidlertid gitt enkelte risikoopplysninger med relevans for saken. Drenering er gitt TG 3 med henvisning til bl.a. utgått levetid og utført egeninnsats, og det er konstatert at «drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt». Terrengforhold er også vurdert til TG 3 på grunn av at «terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren». Det er gitt kostnadsestimat for nødvendige tiltak på henholdsvis kr 50 000 – 100 000 og «Under 10 000».

Det er videre registrert fuktskader i etasjeskille (TG 3) og i trevegger i kjeller (TG 2), og det er avdekket «en viss fukttransport» i kjellervegg slik at «skader/skjulte skader vil være påregnelig». Når det gjelder krypkjeller under deler av original bygning, fremgår det av tilstandsrapporten at denne ikke har adkomstmuligheter og at den derfor ikke er nærmere vurdert innvendig. Krypkjeller er gitt TG IU, og takstmann har bemerket at «dette er en utsatt konstruksjon» og at «om mulig bør det forsøkes etablert adkomst ... slik den kan inspiseres».

Grunnmur og fundamenter samt veggkonstruksjon er ellers gitt TG 2, og det er bl.a. påvist ingen eller liten lufting i nedre kant mot grunnmur samt spredte råteskader i bordkledningen. Takstmann har også bemerket at «påbygg samt deler av original bolig bør åpnes i nedre deler mot grunnmur og støpt plate ... for å lokalisere omfang av skjulte skader». Eventuelle skader bør «utbedres og bygget sikres mot fremtidig påkjenninger av fukt».

Innvendig er kjøkken gitt TG 2 på bakgrunn av slitasjeskader, og det er pekt på at det ikke er registrert negative utslag etter gjennomført fuktsøk. Overflatene i boligen er ellers vurdert til TG 2 i lys av en del slitasjeskader og enkelte mangelfulle løsninger.

Boligen ble prisantydnet til kr 1,99 mill., og ble kjøpt og overtatt av kjøper i februar 2024. Nærmere dato er ikke oppgitt.

I forbindelse med rengjøring høsten 2024, oppdaget kjøper et lysebrunt støv på innsiden av et kjøkkenskap. Analyse utført av Mycoteam bekreftet at dette var ekte hussopp. Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra D AS datert 21.1.25:

Skadeårsak

Det er avdekket ekte hussopp i del av bjelkelag/yttervegg, da mot yttervegg i kjøkken og tilliggende stue.

(...)

Bakenforliggende årsak vurderes å være oppfukting fra underliggende krypkjeller, kombinert med opplegg på fuktig grunnmur uten tilstrekkelig kapillærbrytende sjikt. Nedre del av yttervegg er i pusset mur, og tilsig fra boligens bakside har høyst sannsynlig fuktet opp muren over lang tid.

(...)

Skadeomfang:

Beskrivelse: Skaden ble først avdekket i kjøkken, da det begynte å samle seg sporepulver på innsiden av kjøkkenskap. Riving er foretatt i samråd med R, og skadens omfang strekker seg fra kjøkken, og et stykke inn i stuen (se skisse).

Selve skaden er i hovedsak i ytre del av bjelkelag, da ved opplegg mot ringmur. I tillegg har det vært noe skade oppover i vegg, da i samme område med utspring fra bjelkelag. Grunnet skade i bærende konstruksjon, har det vært nødvendig med avstivinger, og midlertidig oppstøtting av konstruksjon.

Reparasjon:

(...)

Forbedringer/skadeforebyggendetiltak: Med hensyn til bakenforliggende årsak, så skjer det en oppfukting av grunnmur på boligens bakside. Det forstås at det skal være foretatt noe dreneringsarbeid her, i regi av tidligere eier, men omfang og eksakt tiltak er ikke kjent. Det anbefales at det foretas en nærmere kontroll av masser på baksiden, samt hvorvidt taknedløp ledes videre i avløp, eller om det avsluttes i terreng, og dermed bidrar til en lokal oppfukting.

Videre bør det vurderes alternativ oppbygging av gulv/bjelkelag mot krypkjeller. Eks. isolere/støpe gulv, dersom det er mulig. Foretas tilsvarende gjenoppbygging, må det påses en tilstrekkelig fuktsikring, ikke bare fra utsiden, men også på innsiden (eks. kapillærbrytende sjikt mellom mur/treverk). I tillegg vil krypkjeller i seg selv, gi en fuktbelastning, særskilt grunnet den korte avstanden mellom grunn og bjelkelag.

Etter det opplyste rekvirerte kjøper M AS og R AS for å hhv. rive og sanere berørte arealer. Kjøper innhentet deretter et kostnadsanslag fra M AS på kr 825 300. Beløpet knyttet seg bl.a. til kostnader til riving og gjenoppbygging av soppskadet bjelkelag, utbedring av gulv, tak og vegger, samt ny kjøkkeninnredning.

Foretaket har vedlagt en e-post fra D AS datert 31.3.24, hvor takstmann har vurdert «at det er revet mer enn det som i utgangspunktet var nødvendig med hensyn til selve soppdannelsen». Det er videre pekt på at:

Kostnadsvurderingen som er utarbeidet ved M AS, og som er fremmet av kjøper, inneholder større omfang enn hva som faktisk kan knyttes til skaden, samt det er inkludert alternative løsninger (eks. både furugulv og laminat i kjøkken). Det er også medregnet nytt kjøkken, inkl. ny innredning, hvor det er tilstrekkelig med de/remontering av kjøkken.

På denne bakgrunn ble pristilbudet fra M AS korrigert for riktig omfang i henhold til soppskaden. Utbedringskostnadene ble da oppgitt til kr 543 179 inkl. mva. Beløpet gjengitt her inkluderer ikke «bufferen» på 10 timer til uforutsatt arbeid som M AS har regnet med i sitt estimat.

Foretaket erkjente i april 2025 at det forelå en mangel. Ved beregningen av prisavslaget tok foretaket utgangspunkt i det korrigerte pristimatet. Foretaket fremsatte videre et forlikstilbud på kr 239 862 etter fratrekk for kjøpers egenandel på kr 10 000 og et alders- og standardhevingsfradrag på 54 % (kr 293 317). Kjøper har opplyst at foretaket har foretatt en utbetaling av dette beløpet.

Kjøper har anført at foretakets beregning av standardhevingsfradraget i saken er feil. For det første mener kjøper at utmålingen av fradraget ikke skal ta utgangspunkt i de totale utbedringskostnadene, men at kostnader til de- og remontering av kjøkken, el-anlegg og røranlegg (kr 95 012,50) samt kostnader til avfallshåndtering, administrasjon samt rigg og drift (kr 89 375), skal holdes utenfor beregningen. Videre har kjøper pekt på at avvikene i tilstandsrapporten ikke gir grunn til å gjøre et standardhevingsfradrag på 54 %, og at fradraget maksimalt kan utgjøre 20 %. Det er bl.a. vist til LG-2024-16363 og LA-2023-79486. Kjøper viser også til at risikoopplysningene ikke gjelder det aktuelle skadestedet, og derfor ikke er relevante, jf. HR-2025-1749-A avs. 65. Endelig prisavslag vil da utgjøre kr 461 420 etter fratrekk for kjøpers egenandel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 221 559, jf. avhl. § 4-12, hensyntatt beløpet som allerede er utbetalt fra foretaket, i tillegg til krav om sakskostnader på kr 70 437,50, samt forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har fastholdt at det må gjøres et alders- og standardhevingsfradrag på 54 % av de totale utbedringskostnadene på kr 543 179, og at utbetalingen på kr 239 862 er riktig. Det er bl.a. vist til LB-2023-152238 og FinKN 2017-158. Særlig har foretaket pekt på at det ved salget ble gitt en rekke risikoopplysninger om bl.a. fukt og påregnelig vedlikehold, og at bygningsdelene som ved utbedringen må skiftes ut er «gjennomgående gitt TG2 og TG3 i tilstandsrapporten». Foretaket mener kostnader til utskifting av disse bygningsdelene samt oppgraderingen av berørte overflater medfører at det må gjøres et betydelig fradrag for alder og standardheving, jf. FinKN 2023-347.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at beregningen av standardhevingsfradraget beror på en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering av saken, og kom til at et fradrag på omtrent 50 % av utbedringskostnadene var passende i lys av bl.a. boligens alder og risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder tvist om utmåling av prisavslag grunnet forekomst av ekte hussopp i deler av krypkjelleren under kjøkkenet. Foretaket har erkjent at det av denne grunn foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. foretakets brev av 1.4.25 til kjøper. Det er enighet om at prisavslaget skal utmåles med utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 543 179, og det er også enighet om at det må gjøres et standardhevingsfradrag. Spørsmålet er hvor stort fradraget skal være.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd:

Størrelsen på standardhevingsfradraget i denne saken beror altså på en konkret og helhetlig vurdering, og sekretariatet tilføyer at det ikke foreligger entydig praksis fra domstolene eller fra nemnda som gir et klart svar på hvordan beregningen skal gjøres. Vi viser bl.a. til FinKN 2023-126. Sekretariatet har registrert kjøpers anførsel om at fradraget ikke skal ta utgangspunkt i de totale utbedringskostnadene. Selv om vi til en viss grad kan være enige i at enkelte kostnadsposter ikke medfører en standardheving, og dermed ikke nødvendigvis skal inngå ved beregningen av fradraget, jf. f.eks. FinKN 2021-535 (graving), anser vi ikke dette som avgjørende for resultatet i saken. Som nevnt vil det måtte gjøres en konkret helhetsvurdering av samtlige momenter. Vi er altså ikke enige med partene i at det skal gjøres en ren matematisk beregning med utgangspunkt i tidligere praksis.

Etter en gjennomgang av de enkelte utbedringskostnadene, risikoopplysningene som ble gitt ved salget samt utbedringsarbeidenes karakter, finner sekretariatet det helt klart at det i denne saken må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag. Vi har bl.a. tatt i betraktning at eiendommen er fra 1913/1914, at kjøper måtte være kjent med fuktproblemer i kjeller og i deler av etasjeskille, og at utbedringen innebærer at kjøper vil få enkelte nye bygningsdeler, herunder nye gulv og oppgraderte innervegger på bl.a. stue og kjøkken. Kjøper vil i tillegg få oppgradert bjelkelag ned mot krypkjeller, som ut fra salgsopplysningene måtte anses som en eldre risikokonstruksjon. Utskiftede bygningsdeler vil også få forlenget levetid som går utover det avtalte, og kjøper oppnår enkelte besparelser knyttet til påregnelige vedlikeholdsarbeider, herunder sparkling/maling av overflater.

Vi nevner videre at det i tidligere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte er konkludert med et fradrag på rundt 50 % av utbedringskostnadene i saker som gjelder angrep av ekte hussopp i eldre bygninger, se bl.a. FinKN 2023-347 og FinKN 2021-847. Dette taler for at et fradrag på rundt 50 % er riktig også i herværende sak. Etter fradrag for kjøpers egenandel synes foretakets utbetaling på kr 239 862 dermed å være passende. Vi har ved denne vurderingen hensyntatt at de- og remontering av kjøkken mv. samt rigg og drift er en del av det totale utbedringsbildet.

Slik saken er dokumentert for oss, kan sekretariatet dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort et krav om ytterligere kostnader fra foretaket, herunder et eventuelt restlyte. I denne sammenheng har vi lagt vekt på at det ikke er dokumentert at utbedringstiltakene i saken ikke fullstendig avhjelper mangelen.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende, men er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen.

Som det fremgår av skaderapport av 21.1.25 fra D AS vurderes skadeårsak å være «oppfukting fra underliggende krypkjeller, kombinert med opplegg på fuktig grunnmur uten tilstrekkelig kapillærbrytende sjikt. Nedre del av yttervegg er i pusset mur, og tilsig fra boligens bakside har høyst sannsynlig fuktet opp muren over lang tid». Kjøper har fremholdt at det ved salget ikke ble gitt relevante risikoopplysninger om boligen sett opp mot skadeårsaken. Nemnda er ikke enig i det. I tilstandsrapporten er etasjeskille/gulv mot grunn gitt TG 3 og det er påvist fuktskader i etasjeskiller samt målt høydeforskjeller på over 30 mm. I samme punkt fremgår det også at det er «fuktskader i konstruksjon, nedre deler av vegger i bygg på støpt plate». Rom under terreng er gitt TG 2, og det fremgår at det er «gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking». Krypkjelleren ble ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst, men det var opplyst at det bør forsøkes å etablere adkomstmulighet da «dette er en utsatt konstruksjon». Videre var drenering og terrengforhold begge gitt TG 3. Veggkonstruksjon var gitt TG 2, og det var opplyst at det var mangelfull lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur samt påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det var også anbefalt å åpne deler av kledningen «for å lokalisere omfang av skjulte skader, eventuelle skader utbedres og

bygget sikres mot fremtidig påkjenninger av fukt». Slik nemnda ser det, er det ved utmålingen av prisavslaget relevant å se hen til disse risikoopplysningene selv om de ikke spesifikt gjelder kjøkkenet. Risikoopplysningene er knyttet til sentrale bygningsdeler og forhold ved boligen, noen også i tilknytning til kjøkkenet, og gir informasjon om hvilke forventninger kjøper kan ha til boligens alminnelige tilstand. Dette gjelder selv om det i tilstandsrapporten, som korrekt påpekt av kjøper i nemndsansmodningen, fremgår at det ved fuktsøk på kjøkkenet foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap ikke er funnet negativt utslag.

Nemnda har vurdert også kjøpers øvrige anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for et annet resultat enn hva sekretariatet kom til. Det bemerkes at nemnda ikke kan se at det ut fra de foreliggende dokumentene er holdepunkter for at det foreligger et restlyte når mangelen er utbedret. Utmålingen av prisavslaget må for øvrig gjøres ut fra et konkret skjønn knyttet opp mot de faktiske forholdene i saken, og sekretariatet har etter nemndas syn vektlagt de relevante momentene og avveid disse på en forsvarlig måte.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 239 862, som også allerede er utbetalt fra foretaket.

Når det gjelder kjøpers krav om advokatutgifter, er det etter nemndas syn ikke grunnlag for ansvar etter avhl. § 4-14 da det er tale om en skjult mangel utenfor selgers kontroll. Nemnda kan heller ikke se at foretaket har misligholdt en betalingsforpliktelse etter forsikringsavtalen som kan gi grunnlag for et erstatningsansvar, se motsetningsvis FinKN 2023-567.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).