

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-280

10.3.2026

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

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

Husbukk – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1947 ble solgt «som den er» for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.21. I tilstandsrapporten fremkom det innledningsvis at «Boligen fungerer med dagens tilstand, men bærer stedvis preg av egeninnsats av tidligere eier, da arbeidene ikke er fagmessig utført». Videre i rapporten var en rekke punkter gitt TG 2, herunder «Veggkonstruksjon», «Overflater i 2. etasje» og «Etasjeskiller». I selgers egenerklæring var det opplyst om kjennskap til skadedyr i form av noe museaktivitet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper husbukk i boligens treverk. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligens alder og avvikene nevnt i salgsdokumentene gjorde det påregnelig med utbedringsbehov. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 000, samt forsinkelsesrenter fra 25.4.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader fra husbukk, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark fylke oppført i 1947.

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

Enebolig oppført med grunnmur av betong med sparestein, utvendig pusset og i hovedsak påforet og kledd innvendig.

Over grunnmur er det reisverksvegger og ifølge tidligere eier er veggene etterisolert ved omkledning.

Tak har form som saltak med halvvalm, oppført med plassbygde takstoler tekket med bord. Tak er tekket med betongstein.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Konklusjon tilstand

Boligen fungerer med dagens tilstand men bærer stedvis preg av egeninnsats av tidligere eier, da arbeidene ikke er fagmessig utført.

For bemerkninger på øvrig bygningsmasse les rapport.

Oppgraderinger som har blitt utført på hovedhus senere år er:

- bytte av vinduer.
- omkledning og etterisolering.
- stedvis nye overflater i kjeller.

Oppgraderinger som må regnes med etter hvert er:

- omlegging av tak. Det må gjøres lokale utbedringer nå på grunn av lekkasje.
- bad i 1.etg og i kjeller.
- kjøkkeninnredninger i 1.etg og kjeller, men fungerer fint med dagens tilstand.
- utbedringer av utvendige beslag.

Overflater må det være opp til nye eiere å vurdere da dette er en smakssak. (...)

Overflater, generelt - 1. etasje

Beskrivelse: Overflater på gulv er laminat samt flis på bad, på vegger er det malt tapet/strie, malt panel og panelplater. Det er malte slette flater og panel i himlinger (tak).

Tilstandsvurdering: Overflatene er generelt i god stand.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater som vegg, gulv og himlinger, TG er derfor ikke satt.

Overflater, herunder gulv og vegger i kjeller var opplyst oppgradert av nåværende eier. Overflater i 2. etasje var opplyst med utførelse og spesielt belistning som ikke var fagmessig utført. Det var gitt TG 2. Under «Grunnmur», herunder vegger mot grunn (TG 2) var det uttalt:

Påforede vegger med 5cm isolasjon i kjeller er fra 2019/2020 og er utført som egeninnsats.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringen.

Det gjøres oppmerksomt på påforede vegger i kjellere på generelt grunnlag er å anse som en "risikokonstruksjon" med høy skadefrekvens.

TG settes på bakgrunn av nevnte forhold og alder.

Om veggkonstruksjon (TG 2) var det uttalt:

Over grunnmur er det reisverksvegger og ifølge tidligere eier er veggene etterisolert ved omkledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Konstruksjonen er ikke kontrollert innvendig av meg da den er lukket.

Da dette er et bygg av eldre årgang må det regnes med skjevheter, men det ble ikke registrert skjevheter av konstruksjonsmessig betydning.

TG settes på bakgrunn av nevnte forhold og alder. (...)

Om utvendige overflater (TG 1) var det uttalt:

Utvendige overflater er stående kledning antatt fra 2014-2017.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Kledningen fremstår i god stand med noe avvik.

TG1 settes på kledningen da denne er i god stand.

TG2 settes på utførelsen da dette ikke er fagmessig utført og trolig utført som egeninnsats.

Avvik som ble registrert er:

- manglende musesperre og festing av vindsperre i bunn på gavlvegg med inngang til 1.etg, stedvis manglende lufting, TG2.

- ikke skråskjært i bunn samt montert feil vei, dette kommer til syne i skjøter. Med denne utførelsen forutsettes det godt vedlikehold i form av overflatebehandling for å hindre vann i å trekke inn noe som vil

føre til råteskader, TG2.

Om vinduer ble det opplyst at innvendig belistning var av varierende type og dårlig fagmessig utførelse. Karnapper var ikke utført fagmessig og utbedringer måtte påregnes. På tak var det opplyst om at det på kott på soverom ble målt forhøyede fuktverdier i takbord og takstoler ved raft og i gesims, gitt TG 3. Det måtte her utføres lokale utbedringer. Det ble også registrert noe muselort. Vannskaden var ute i gesims, noe som betydde at det foreløpig ikke hadde trukket inn i varme deler av konstruksjonen. Det ble ikke registrert fukt eller råteskader på loft. Stedvis ble det observert fuktskjolder på takbord, dette kunne komme av begrenset lufting, da isolasjonen noen plasser var ført for langt ut. Det ble også på loft registrert muselort. Utvendige beslag var ikke håndverksmessig montert med unntak av heltrukket pipebeslag.

Om etasjeskiller var det gitt TG 2, og opplyst:

Gulvsystemer er betong i kjeller, etasjeskillere er bjelkelag.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

På grunn av alder og byggemåte må det regnes med at fukt kan trekke opp kapillært via grunn i kjeller på grunn av manglende fuktsikring.

Gulvene har stedvis skjevheter spesielt i 2.etg, dette er noe som må regnes med da det er et eldre bygg.

På soverom i 1.etg er det bjelkelag med stubbeloft montert på søylefundamenter, på grunn av denne konstruksjonen vil gulvet være kaldere enn gulv i øvrige rom.

TG settes på bakgrunn av nevnte forhold og alder.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje hadde normal bruksslitasje (TG 1).

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd 1 år og 8 mnd. i boligen. Selger opplyste på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur e.l. at «Gammel leietager hadde hørt mus på loft i anneks, men aldri sett de, eller sett/hørt i huset». Selger opplyste ikke å kjenne til problemer med fukt i underetasje, utettheter i tak/fasade, eller arbeid på tak/fasade. Selger kjente ikke til ufaglært arbeid utover det opplyste. Selger hadde «nede» foret ut vegger med 5 cm isolasjon, samt kledd igjen dør mellom soverom 1 og 2, og pusset opp overflater.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.21, og overtatt av kjøper den 3.4.21.

Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussing flere larver og skader på treverket.

I rapport fra skadedyrfirma R datert 2.1.24 fremgikk det bl.a. at aktivitetsnivå var «moderat». Husbukk hadde etablert seg i vegg i bolig. Kjøper holdt på med oppussing. Da vegger ble revet opp, ble det oppdaget aktivitet av husbukk. Kjøper observerte små larver. Husbukklarver hadde laget ganger i bjelkelag. Her var det eldre og pågående aktivitet. Utviklingstid var satt til minimum 10 år. Dette basert på synlige ganger i bjelkelag, her hadde de vært i flere år. Ingen tiltak var nødvendig. Kjøper hadde ikke sett eller hørt noe tidligere. Kjøper hadde tettet en vegg, men sa at innenfor denne var det også skader. Kjøper hadde tatt bilder selv.

I rapport fra takstfirma S den 4.6.24, revidert 8.5.25, fremgikk bl.a.:

Nåværende eier overtok eiendommen i 2021 og igangsatte oppussing av stue/kjøkkendel våren 2024.

Ved fjerning av platekledning for bærebjelke i åpning mellom stue og spisestue (se innringet område på planskisse under) oppdages skader i bæresøyler samt larver både i vegg og himling rundt bærebjelker i åpningen (...)

Som bildene over viser bekreftes skadet etter husbukk ved undertegnede befaring. Skader er mest fremtredende for søyle i yttervegg, men det er også registrert skader i horisontale bærebjelker inn mot

yttervegg. I regi av eier er himling åpnet i område inn mot bærebjelke (begge sider). Det konstateres da husbukklarver i himlingskonstruksjon rundt åpningen (bilde til høyre under), men uten å observere skader/nedbrutt trevirke. Gulv er ikke åpnet og derfor heller ikke kontrollert. Det er ingen synlige skader ved kontroll fra underside etasjeskiller/kjeller. (...)

HUSBUKK GENERELT

Husbukken lever av trevirke og kan potensielt gjøre stor skade i bygninger. Husbukken angriper treverk fra bartrær, fortrinnsvis gran og furu. Det er larvene som spiser og ødelegger treverket, og de er vanskelig å oppdage fordi den lever i trematerialet. Gangene som lages pakkes fulle med «boremel». For å komme ut lager billen sitt karakteristiske flygehull. Flygehullet er ovalt, litt flisete langs kanten, ca. 5-8 mm bredt og 3-4 mm høyt.

Selve billen lever kun kort tid, med det formål å legge egg og formere seg. Larven lever og gnager normalt i 5-12 år, og over tid kan treverket bli fullstendig pulverisert. Husbukk er et varmekjært insekt og trives derfor best i sør- og vestvendte vegger og takkonstruksjoner.

(...)

OBSERVASJONER NY BEFARING 14.03.2025

I forbindelse med pågående oppussingsarbeider er gulv- og veggkonstruksjoner åpnet i sin helhet i boligens 1.etasje (inkl. bjelkelag opp mot 2.etasje). Se for øvrig understående bilder tatt ved befaring 14.03.2025. Det er i den forbindelse oppdaget økt skadeomfang relatert til husbukk samt skader/avvik i tilknytning til bjelkelag. (...)

A. ØKT SKADEOMFANG HUSBUKK

Ved åpning av vegg mellom stue og gang/kjøkken ble det ifølge eier oppdaget skader etter husbukk i veggen. Det ble også oppdaget det som fremstår å være borebille- eller husbukklarver i et mindre veggfelt mot soverom under trapp. Berørte områder er innringet med rødt på planskisse til høyre. Det er videre konstatert sporadiske skader fra husbukk relatert til veggkonstruksjoner for øvrig.

Som det fremgår av bildene over var berørte vegger/veggfelt revet i sin helhet og vegg mellom stue og trappegang/kjøkken erstattet med ståldraget for å oppnå mer åpen løsning. Tidligere skader lot seg derfor ikke kontrollere av undertegnede. Understående bilder er mottatt fra eier og viser tydelige tegn til skader etter husbukk i berørte områder. (...)

B. AVVIK/SKADER BJELKELAG

Ved åpning av gulvkonstruksjon ble det oppdaget at flere bjelker tidligere har vært utbedret og «forsterket» ved bruk av lasker. Da deler av opprinnelige bjelker er hugget bort antas at tiltak er utført på bakgrunn av skader. Som det fremgår av bildene under er opprinnelige bjelker hugget bort ved opplagringspunkt og lasker felt inn i kantbjelker. Innfelling medfører betydelig reduksjon av styrke. Det registreres for øvrig at lasker kun er innfestet med et fåtall håndspiker. (...)

Som bildene under viser er flere opprinnelige bjelker kappet med god avstand til opplagringspunkt/bærevegger. Lasking preg av ufagmessig utførelse, er for korte og fremstår med mangelfull innfesting. (...)

3 KONKLUSJON

Det er påvist skader etter husbukk i boligens 1.etasje både i tilknytning til stue, spisestue og vegg mellom stue og trappegang/kjøkken. Det er også registrert tegn til sporadisk aktivitet i yttervegger for øvrig. Angrepet vurderes i hovedsak som eldre. Det er likevel funnet larver i himling langs åpningen mellom stue og spisestue samt flere vegger (herunder under trapp). Dette tilsier at det fortsatt er aktivitet og at det vil være behov for saneringstiltak for å unngå videre utvikling av skader.

Videre er det ved åpning av gulvkonstruksjon konstatert at flere bjelker i bjelkelag ned mot kjeller tidligere er forsøkt utbedret/forsterket. Dette ved lasking og fjerning av deler av opprinnelige bjelker med skader. Det er ikke kjent når disse arbeidene er utført. Arbeider bærer dog stort preg av ufagmessig utførelse. Lasker er for korte og er mangelfullt innfestet. Videre er laskene felt inn i kantbjelker slik at faktisk bærende tverrsnitt og bjelkelagets styrke er betydelig redusert.

UTBEDIRNGSTILTAK

1.etasje er strippet i sin helhet og flere vegger er revet for å oppnå mer åpen løsning. Understående tabell medtar derfor tilleggskostnader ut over hva som uansett ville ligge inn under allerede planlagte rehabiliteringsarbeider. Da vegg mellom stue og trappegang er revet i sin helhet og erstattet med åpen løsning er det i understående kostnadsoverslag kun medtatt kostnader relatert til åpning mot spisestue, inkl. søyle på begge sider av terrassedør. Himling er ifølge eier revet da himling uansett måtte skiftes for å muliggjøre nødvendige saneringsarbeider i tilknytning til åpning mellom stue og spisestue. Himling er derfor medtatt i tabellen under.

En utbedring innebærer at søylepunkt som er angrepet og horisontal drager i åpning mot spisestue fjernes og erstattes med nytt trevirke. Himling inn mot åpning mellom stue og spisestue åpnes og isolasjon inn mot bærebjelker fjernes. Takesshimling i stue og spisestue må i forbindelse med arbeidene påregnes fjernet og tilbakeført da det ikke vil være mulig å fremskaffe like takessplater.

Videre må berørte bjelker i bjelkelag som tidligere er forsøkt utbedret forsterkes. Sett opp mot at bjelkelaget er strippet i sin helhet gjøres dette enkles ved at berørte bjelker skiftes i sin helhet.

Ifølge eier har skadedyrfirma R foretatt flere behandlinger (gassing) for å fjerne forekomst av husbukk. Eier opplyser at kostnader for gassing har vært ca. kr. 34 000,- inkl. mva. Dette er derfor lagt til grunn i understående tabell. I tillegg er det medtatt fjerning av trevirke som har hatt mest skader.

Estimerte utbedringskostnader var angitt til kr 175 000.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det ikke var gitt noen opplysninger om skadedyr/insekter i boligen, og at det var tale om et angrep fra husbukk som hadde pågått i lang tid. Tidligere arbeider var dårlige og ufagmessig utført, og utbedringskostnadene utgjorde over 6 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 175 000, og forsinkelsesrente beregnet fra 25.4.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om en eldre bolig. Store deler av boligen ble gitt TG 2, med bemerkninger om eldre standard, og at boligen var moden for oppgraderinger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at boligens alder og negative opplysninger medførte at det var påregnelig med utbedring av de aktuelle bygningsdelene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til følgende i vurderingen av det kvalitative elementet i vesentlighetsspørsmålet:

Det var altså samlet sett opplyst om flere avvik/feil ved boligens fasade/overflater, samt ufagmessig utførelse. Selv om det synes å være avdekket skader på bærende konstruksjon, synes denne å være av nokså begrenset omfang, og synes å ha utviklet seg over tid. Noe av skaden var også gamle skader. Sett i lys av opplysningene gitt før salget, kan vi ikke se at utbedringskostnadene i seg selv knyttet til forholdet heller fremstod som upåregnelig for kjøper.

Nemnda har vurdert sammenliknbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2023-346, FinKN 2014-016, FinKN 2020-839, FinKN 2020-214, FinKN 2020-343, FinKN 2019-613 og FinKN 2022-768. Kjøper har vist til FinKN 2011-140 og LA-2022-75699. Det er i denne saken etter sekretariatets syn gitt flere risikoopplysninger i form av egeninnsats i denne saken sammenliknet med FinKN 2011-140. I LA-2022-75699 var utbedringskostnadene høyere, og boligen var omtalt som godt vedlikeholdt, i motsetning til boligen i denne saken.

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand.

Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn i vesentlighetsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).