

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-454

24.4.2026

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

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

Fukt- og råteskader bak kjølerom – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.22. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen bl.a. hadde bod og kjølerom. Kjølerommet ble ikke vurdert i tilstandsrapporten. Etter overtakelse reklamerte kjøper som følge av fukt- og råteskader bak kjølerom, samt forskriftsstridig innebygd stikkontakt bak kjøleromsvegg. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at skadene måtte anses påregnelig utfra kjølerommets alder og konstruksjonstype. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 20 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader bak kjølerom, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1985.

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

Trivelig og innholdsrik enebolig

(...) Sekundærrom

2. etasje: 10 kvm Bod og kjølerom

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a.:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2, herunder bl.a. drenering, rom under terreng og yttervegger. Elektrisk ble gitt TG 1.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1984.

Boligen ble solgt for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.22, og overtatt av kjøper den 1.12.22.

I 2025 avdekket kjøper fukt, mugg og råteskader bak kjølerom. I tillegg var det også en innfelt stikkontakt montert på veggen som var bygd inne av kjøleromsveggen, noe som ikke er i henhold til forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og som utgjør en brannfare.

Kjøper reklamerte til foretaket den 17.10.25.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann R av 17.9.25 (VIS Forsikring), og fra denne hitsettes:

Årsak til skade skyldes kondens.

Kjellerrommet har hatt en oppbygging etter «rom i rom» prinsippet, som består i at selve kjølerommet har separate vegger/tak montert inne i rommet. Veggene i kjølerom består av isolert bindingsverk, med panel på

innsiden i kjøle, og «løs» plastfolie på baksiden. Veggene er montert på innsiden av utforet vegg mot grunnmur på den ene siden, og mot innvendig skillevegg på den andre siden. Øvrige 2 vegger er åpne inn mot kjellerrommet.

Selve kjølerommet har imidlertid vært montert direkte over betonggulv, uten noen form for oppføring/ isolering. Betonggulv har vært belagt med vinylbelegg. Ved bruk av kjøle, har betonggulv blitt kraftig nedkjølt, noe som også gjør at omkringliggende gulv kjøles ned - da også gulv under utforet vegg på baksiden av kjølerommet.

Dette har medført til at utforet konstruksjon har fått en kraftig nedkjøling fra bunn, som igjen har medført til dannelse av kondens. Over tid har dette igjen medført til råteskader. Det ble foretatt fuktmålinger, men uten å avdekke noen form for fukt.

(...) Skaden konkluderes til å være en gammel råteskade, som har opphav fra før forsikringstaker overtok boligen i 2022.

Kjøper har fremlagt et prisestimat på kr 30 000 for utbedring (inkl. elektriker og maler).

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av fukt- og råteskader bak kjølerom, samt forskriftsstridig innebygd stikkontakt bak kjøleromsvegg. Kjøper har vist til at skadene skyldes konstruksjonsfeil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 20 000 etter fradrag for lovens egenandel, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav sendt den 10.11.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har bl.a. vist til at drenering og rom under terreng ble gitt TG 2, samt at skadene må anses påregnelig utfra kjølerommets alder og konstruksjonstype. Det er heller ikke påvist avvik ved stikkontakten, eller datidens byggemåte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et upåregnelig avvik, jf. avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at det var tale om en langvarig skadeutvikling grunnet feilkonstruksjon, samt at det var avdekket forskriftsstridige forhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå et upåregnelig avvik, jf. avhl. § 3-2 første ledd, og viste bl.a. til at det var tale om en langvarig skadeutvikling grunnet feilkonstruksjon, samt at det var avdekket forskriftsstridige forhold. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsansmodning som stiller mangelsvurderingen i noe annet lys.

Prisavslaget settes i tråd med sekretariatets utmåling, dvs. kr 15 000. Beløpet inkluderer egenandel. Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).