

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-491

6.5.2026

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

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

Fukt- og råteskader i nyere fritidsbolig – konstruksjonsfeil – pågående tvist med utbygger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En fritidsbolig fra 2022 ble solgt for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.12.24. I salgsprospektet ble fritidsboligen omtalt som «Innbydende og påkostet helårshytte». Bygningsdelene ble gjennomgående gitt TG 1 og TG 0. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at utbygger hadde lagt nye beslag på kledningen for å beskytte mot fukt og råte/vedmusling. Det ble også opplyst om en pågående tvist mellom velforening og utbygger knyttet til tiltak mot råte og vedmusling. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det hadde vært omfattende problemer med sopp og råte i flere av hyttene, og at det var en pågående sak i tingretten mellom utbygger og flere i sameiet som følge av utilstrekkelig utbedring og feil materialbruk på kledningene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var opplyst om tvisten og utbedringene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 243 107.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Akershus oppført i 2022. Ved salget ble fritidsboligen markedsført som en «Innbydende og påkostet helårshytte».

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende under punktet «standard»:

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Samtlige forhold i rapporten har fått TG 1.

Veggkonstruksjoner fikk TG 1 i tilstandsrapporten:

VEGGKONSTRUKSJON TG 1

Yttervegger i limtre og reisverk bekledd panel fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige overflater kledd med panel fra byggeår. Utvendige overflater framstår med normal bruksslitasje, tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på blant annet fasader i egenerklæringsskjemaet, hadde selger krysset av «ja, kun av faglært», oppgitt et firmanavn og skrevet:

I regi av utbygger er det lagt nye beslag samt byttet treverk ved fot sommer 2024 som forebyggende tiltak mot vedmusling. Det er per i dag ikke oppdaget vedmusling eller råte ved eiendommen.

På spørsmål om kjennskap til om det forelå skaderapporter/tilstandsvurdering eller utførte målinger, hadde selger krysset av «ja» og skrevet:

Vedlagt dokumentasjon på utbedring av utbygger forebyggende tiltak mot råte/vedmusling. Vedlagt dokumentasjon av utført fuktmåling av utbygger.

På spørsmål om det var andre forhold av betydning ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om, hadde selger blant annet skrevet:

Pågående utbedringssak/tvist mellom velforening og utbygger vedrørende løsning rundt forebyggende tiltak mot råte og vedmusling.

Boligen ble solgt for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert 24.12.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det hadde vært problematikk knyttet til sopp og råte i flere av fritidsboligene, og at det var en pågående sak i tingretten mellom flere i sameiet og utbygger, der det ble reklamert på at utbedringen som var gjort på bakgrunn av råteskadene ikke hadde vært tilstrekkelige til å sette boligen i avtalt stand.

I en skaderapport fra Mycoteam datert 5.12.23 sto det blant annet:

1.1 Bakgrunn

Det er oppdaget soppvekst på flere av bygningene (...). På bakgrunn av dette er Mycoteam bedt om å gi en vurdering av årsaken til soppveksten og gi en overordnet oversikt over skadeomfang. Tre av hyttene er lagt ut for salg (nr. 81, 125 og 135), og det er utarbeidet tilstandsrapporter for disse. Mycoteam har fått tilgang til rapportene. For nr. 81 og 135 sies det i takstrappportene at veggene er i reisverk med kledning, og for 125 sies det at de er massivtre med trekledning. Begge rapportene oppgir manglende lufting av kledning som en mangel. Disse opplysningene er feilaktige, se avsnitt 1.2.

[...]

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt i et utvalg av bygningene.
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen.
- Materialprøver er tatt med for analyse av skadegjører.

Måling av fuktighet i treverk (oppgitt i vekt-%) er foretatt med Brookhuis FMD Wood Moisturemeter. Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 17 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.

[...]

2.1 Generelle observasjoner

Det var observert skader i åtte av hyttene før vår befaring. Vi kontrollerte disse pluss et lite utvalg av de øvrige hyttene. Vi fant skader i 15 av hyttene vi kontrollerte; på ti av hyttene fra byggetrinn 1, og fem av hyttene fra byggetrinn 2 og 3 (tabell 1). Kun én av hyttene vi kontrollerte var helt uten skader. Tre av hyttene hadde begynnende skader som ikke var synlige uten nærmere undersøkelser. En oversikt over observasjonene finnes i tabell 1. Analyse av prøver fra tre ulike hytter viser at skadene er forårsaket av vedmusling (tabell 2). Der det er mest omfattende skader er trevirket sterkt nedbrutt 5-6 cm inn i veggen, dvs. halve veggtykkelsen (foto 6 - 9). Mange av skadene berører hovedsakelig den ytterste lamellen (foto 10 og 11).

Samtlige observerte råteskader er lokalisert ned mot beslaget i overgangen mellom KLTplate og isolasjon. Det er også høyt fuktinnhold i trevirket ned mot beslaget mange steder der det ikke er observert råteskader (tabell 1). Beslaget ble løsnet fra veggen i (...) 50 for å kontrollere løsningen. Beslaget er slisset vinkelrett inn i trevirket og stikker ca. 2 cm inn (foto 8). Overkanten av beslaget stikker noen millimeter ut fra trevirket slik at det dannes en smal kant (eksempler i foto 9 og 10).

Endekanten i KLT-elementene er eksponert i skjøtene i byggetrinn 1, slik at endeveden i lamell 2 og 4 er eksponert. Det er ikke funnet flere skader eller høyere fuktinnhold i trevirket i disse skjøtene enn i skjøter fra byggetrinn 2, der det er lagt et dekkbord på endekanten. Det er funnet svært høyt fuktinnhold i trevirket bak flere av dekkbordene, og også i selve dekkbordene (foto 12). Det ble ikke gjort fuktmålinger i virket innenfor der det er satt på hjørnekasser på hytter fra byggetrinn 1. Det ble ikke funnet råteskader i forbindelse med

disse. Det ble funnet høyt fuktinnhold i KLT der det er festet inn elementer som pergolaer og levegger (foto 13), samt inn mot den elastiske fugen rundt smale vinduer på nordvegger (foto 14). Det ble målt fuktinnhold i forbindelse med skruer hull enkelte steder i hytter fra byggetrinn 1 og funnet verdier rundt 20-22 vektprosent. Alle hyttene er overflatebehandlet utvendig, de fleste med beis og noen med dekkbeis. Vi fikk opplyst at (...) 50 og 106 ble beiset det første året. Begge disse har råteskader og høye fuktnivåer ned mot beslag.

Samt videre at:

Hyttene i (...) har ingen værbeskyttelse utenpå KLT-elementene i ytterveggene, og de bærende elementene er direkte eksponert for vær og vind. Nedbør som treffer veggene vil renne ned langs elementenes overflate og treffe kanten på beslaget ned mot terrenget. Det er ingen avstand mellom beslaget og trevirket, og det vil derfor være kapillært sug av vann inn mellom element og beslag. I den ytre lamellen er det endaved ned mot beslaget, slik at vannet som trekkes inn mellom element og beslag lett vil trekke både oppover og nedover i elementet. Mangelen på værbeskyttelse i kombinasjon med beslagsløsningen er hovedårsaken til råteskadene som har oppstått i ytterveggene.

[...]

Det ble observert flere skader i hytter fra byggetrinn 1 enn fra byggetrinn 2 og 3. Dette kan tolkes som at tiltakene som er gjort i byggetrinn 2 og 3 har hatt positiv effekt. Vi har imidlertid sett at det er svært høyt fuktinnhold i trevirke i og bak dekkbord i hjørner på hytter fra byggetrinn 2 og 3, og at skadene som er observert ofte er i tilknytning til dekkbord. Dette tiltaket har dermed ikke hatt den tiltenkte effekten. Erstatning av KLT med stålsøyle i hjørnet mellom de store vinduene har fjernet ett skadeutsatt punkt, men det er mange andre steder der det fortsatt kan oppstå skader. Vår vurdering er dermed at forskjellen i antall hytter med råteskader mellom byggetrinnene i hovedsak kommer av tid fra ferdigstilling, og at man på sikt kan forvente råteskader på alle hyttene med mindre det treffes tiltak for å bedre fuktbeskyttelsen.

Og videre at:

Dersom man skal unngå videre råteskader i ytterveggene (...) må det etableres luftet kledning utvendig på hyttene. Dette vil trolig medføre behov for å forlenge takene slik at man opprettholder et lite utstikk på takflate / gesimsbeslag. Løsningen må prosjekteres, og vi anbefaler å følge prinsippene i Byggforkseriens anvisning 542.101 *Liggende og stående trekledning*. Merk spesielt anbefalingen om dobbel utlekting ved bruk av stående kledning.

Råteskadene i hver av hyttene må kontrolleres grundig som grunnlag for å vurdere om skadene må utbedres, og i hvilken grad veggelementene må forsterkes. Dette vil igjen gi grunnlag for kostnadsanslag g innhenting av anbud på utførelse av nødvendige utbedringer.

I juni 2025 ble søksmålet mellom seksjonseierne og utbygger avgjort i tingretten. Retten kom til at utbedringsforsøket/tilbudet fra utbygger ikke ville sette boligen i avtalt stand. Retten kom også til at det var sannsynliggjort at konstruksjonen av hyttene var mangelfull, og la bl.a. vekt på rapporten fra Mycoteam. Det fremgikk bl.a. følgende av tingrettsdommen:

Retten har etter dette funnet det bevist at kombinasjonen av at det er bygget med KLT uten tottrinnstetting, uten tilstrekkelig konstruktiv beskyttelse mot nedbør, er et avvik fra avtalen. Hyttene er bygd på en måte som ikke oppfyller funksjonskravet i TEK 17 § 2-2, og det er ikke oppført på «faglig godt vis» jf. bustadoppføringslova § 7. Dette avviker fra det hyttekjøperne kan forvente. Dette innebærer at det foreligger en mangel, jf. bustadoppføringslova § 25 både første og andre ledd.

Det er fremlagt tilbud fra tømrmester N. om utbedring av boligen i form av «utvendig panel uten etterisolering» på kr 243 107 inkl. mva.

Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at selger har brutt sin opplysningsplikt ved ikke å informere om risikoen for råteskader og utbedringsbehovet på boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til tilstandsgraden på boligen/kledningen, og at flere av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er lite egnet til å kommunisere skaderisikoen og omfanget av problemene ved boligene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 243 107.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i opplyst stand, jf. avhl. § 3-10, og at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til egenerklæringsskjemaet, der det opplyses både om utbedringsarbeider og den pågående saken mellom sameiet og utbygger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper ble tilkjent utbedringskostnadene fullt ut, med fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt- og råteskader i den utvendige kledningen på fritidsboligen oppført i 2022.

I sekretariatets grundige drøftelse heter det:

Avhendingsloven § 3-10 avskjærer kjøpers mulighet til å anføre (...) noe vedkommende «kjente eller måtte kjenne til» ved salget. Skjæringstidspunktet for kravet til kunnskap er avtaletidspunktet. Kjøper regnes for å være kjent med opplysninger som går «tydeleg» frem av salgsdokumentene. Vi viser til at det er utførlig redegjort for bestemmelsens rekkevidde i Høyesteretts dom i HR-2025-1749-A. Konkret er dommen uttrykk for at det ikke er tilstrekkelig å vise til en risiko for at kjøper skal måtte gjøre videre undersøkelser – risikoen/feilen må ha kommet «tydeleg» frem.

Slik vi ser det er det primært opplysningene i egenerklæringsskjema som er egnet for å kommunisere en risiko i denne saken. Sekretariatet er enige med kjøper i at mange av opplysningene i skjemaet langt på vei må anses som positive opplysninger om at fukt-/råteproblematikken er utbedret, selv om det også kan forstås som en indikasjon på at boligen har hatt og kan ha feil. Slik vi ser saken er det imidlertid helt klart at informasjonen ikke er tilstrekkelig «tydeleg» på at det foreligger en svikt i konstruksjonen ved boligen.

Foretaket har henvist til at kjøper fikk vedlagt rapport om fuktskadene/kondens før avtaleinngåelsen. Vi kan se at det vises til vedlegg i egenerklæringsskjema, men disse er ikke fremlagt for sekretariatet. Foretaket har dermed ikke sannsynliggjort at det går «tydeleg» frem av disse dokumentene at det er fare for feilkonstruksjon/skade/råte på boligen.

Kjøpers krav er dermed i behold, og ikke avskåret etter avhl. § 3-10 første og annet ledd. Opplysningene i egenerklæringen vil like fullt være relevante i den konkrete mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2, jf. nedenfor.

Etter avhl. § 3-2 har boligen en mangel hvis den ikke stemmer overens med kjøperens forventninger, på bakgrunn av «eigedommens type, alder og synlege tilstand». Regelen definerer hva en mangel er, og danner grunnlaget for vurderingen av om noe er en mangel i tilfeller der forholdet ikke nevnes direkte i avtalen, se til sammenligning avhl. § 3-1.

(...)

Kjøper har i denne saken sannsynliggjort at konstruksjonen på hyttene er mangelfull etter bustadoppføringsloven. Dette er ikke direkte overførbart til en vurdering av om boligen er mangelfull etter avhendingslova, men når boligen er så ny som dette, er det gode grunner til å tillegge vurderingen vekt. Vi kan ikke se at kjøpers forventning knyttet til boligens tilstand basert på alder skal avvike på noen betydelig måte fra boligens første eier. Spørsmålet blir imidlertid om opplysningene om tidligere råteskader/utbedringsarbeider er tilstrekkelige til at kjøper måtte forvente å påkoste boligen utbedringskostnadene for ny kledning.

Slik vi har vurdert saken har kjøper blitt orientert om et til dels uavklart risikoelement knyttet til fukt/råte ved boligen. Slik det er presentert for kjøper fremstår imidlertid risikoelementet langt på vei som friskmeldt, både ved at det omtales som «utbedret», og ved at takstmannen gir bygningsdelen TG 1. Nemnda har i flere saker lagt avgjørende vekt på at takstmann er nærmest til å bemerke/synliggjøre risiko i saker der risikoen foreligger på befaringstidspunktet, se bl.a. FinKN 2024-227 og FinKN 2024-505. Lignende begrunnelse ble lagt til grunn av Høyesterett i HR-2025-1749-A i avsnitt 93. Vi viser i den forbindelse til at takstmann også har blitt

forelagt opplysningene i egenerklæringsskjemaet, og dermed hadde samme anledning til å synliggjøre risikoen som kjøper hadde til å oppdage den.

Ved kjøp av en så ny bolig som dette, skal det svært mye til at kjøper må belage seg på å bytte kledningen på hele boligen, risikoen for slike arbeider må det forventes at kommuniseres tydelig. Når det i tillegg gis utelukkende positive tilstandsvurderinger av takstmann, må kjøper kunne anta at eventuell risiko som har blitt kommunisert i egenerklæringsskjema er forholdsvis ufarlig. Vi kan heller ikke se at opplysningen om tvist mellom sameiet og utbygger er særlig egnet til å formidle risikoen og hva den knytter seg til. Selve omtalen av tvisten er lite spesifikk, og gir liten grunn til å forvente at kjøper selv må belage seg på å påkoste ny kledning. Vi bemerker i den forbindelse at det er like naturlig å tolke opplysningen som en uenighet om kostnad for utbedringen eller en uenighet om felleskostnader eller lignende.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig heller ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at prisavslaget bør settes til utbedringskostnadenes størrelse, nemlig kr 243 107. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Ved utmålingen skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og kjøper har krav på prisavslag med kr 233 107.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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