

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-542

22.5.2026

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

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

Eldre fritidsbolig – større råteskader – opplyst om behov for totalrenovering – dødsbo – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En eiendom med flere bygninger, herunder en fritidsbolig fra 60-tallet ble solgt «som den er» for kr 13 mill. i august 2021. Eiendommen ble markedsført med stor tomt og «*idyllisk*» beliggenhet, men med behov for «*totalrenovering*» av bygningsmassen. I tilstandsrapporten ble det presisert at fritidsboligen hadde enkel standard. Det ble bl.a. opplyst at bygget hadde en krypkjeller med fuktpåkjønning, men at denne var godt ventilert. Ellers fikk bl.a. dreneringen, yttervegger, takkonstruksjonen, etasjeskillere og innvendige overflater TG 2. Takstmannen avdekket ingen råteskader, men det ble opplyst om både skjevheter og spor etter fukt i takkonstruksjonen. Etter overtakelsen og i forbindelse med oppussingsarbeider oppdaget kjøper at det var store råteskader i konstruksjonen. Kjøper anførte at skadene utgjorde et vesentlig avvik, og at selgers takstmann måtte ha kjent til dette før avtalen ble inngått. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og viste til fritidsboligens alder, enkle standard og de risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på samlet kr 896 707, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eiendommen inneholder flere bygninger, men mangelstvisten gjelder fritidsboligen fra 60-tallet.

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

STANDARD

Eiendommen omfatter over 500 mål tomt og mer enn 1 km med strandlinje til sjøen. Av bygningsmasse er oppført hovedhus i sveitserstil, uthus og fritidsbolig samt to redskapsboder. Idyllisk beliggende med hyggelig tun som oser av nostalgi og mye gammel historie. Uthuset er kondemnabelt, og all øvrig bygningsmasse trenger totalrenovering.

(...)

Hytte:

Hytta er bygd på 60 tallet og alt er på en flate. Ligger ca. 10 m fra sjøen idyllisk og usjenert til med en flott sandstrand rett ved. Hytta ligger på eget g.nr/ b.nr.

Fritidsboligen ble vurdert i egen tilstandsrapporten av 27.5.21:

Konklusjon tilstand:

(...)

Det er en del punkter som har fått TG: 2, en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med en del avvik, men avvikene er noe begrenset tatt i betraktning til at dette er en forholdsvis gammel hytte. Ut over dette er det generelt registrert en del symptomer på bruksslitasje.

(...)

Bebyggelsen:

På eiendommen er det oppført hytte med krypkjeller, 1 etasje og hems. Ut fra 1 etasje er det stablet opp terrasse i stein på ca 18 m².

(...)

Standard:

Hytten har enkel standard.

(...)

Direkte fundamentering TG 1:

Beskrivelse: Grunnmur i betong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert noe sprekker men ikke noe som svekker funksjonen. Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Drenering – Hytte:

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering TG 2:

Beskrivelse: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drenerledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er valgt ut fra alder og symptomer på svikt. Det ble på befaringsdagen registrert noe fukt i krypkjeller. Men vær oppmerksom på at dette er en krypkjeller og fukten i liten grad påvirker bygget, krypkjeller er også godt luftet ut.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Hytte:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger TG 2:

Beskrivelse: Plassbygd kjente konstruksjoner, oppført i bindingsverk, ukjent isolasjon og liggende trekledning.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke registrert vesentlige skjevheter i bærende veggkonstruksjoner ut over det som en må forvente. Varierende alder og det er registrert noe sprekker og alders/vær slitasje.

Utvendige overflater TG 1:

Beskrivelse: Malte overflater.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Er tilfredsstillende i dag og flater fremstår som forholdsvis lite slitt men man må påregne vask og overflatebehandling av utvendige flater om 3-4 år.

Vinduer og dører – Hytte:

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer TG 2:

Beskrivelse: Vinduer utført i tre med enkle glass. Det er også registrert vindu med isolerglass.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre vinduer som har en del symptomer på vær og bruksslitasje. Det er også registrert stedvis start på råde.

Ytterdører og porter TG 2:

(...)

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Dører av varierende alder og utførelse. En del symptomer på vær og bruksslitasje. TG også satt ut fra alder. Terrassedør TG: 1. Hovedinngangsdør TG: 2.

(...)

Takkonstruksjon – Hytte:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råde og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.

Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner TG 2:

Beskrivelse: Plassbygd, sperretak med bord undertak. Ukjent eller ingen isolasjon. Topptekke med singel.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Noe registrerte skjevheter. Det er stedvis synlige spor etter fukt. Det er også generelt en del vær og alders slitasje. Singel har en varierende alder.

Renner, nedløp og beslag – Hytte:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag TG 2:

Beskrivelse: Takrenner, nedløp, luftehatter og beslag i overflate behandlet stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Renner av varierende alder. Det er registrert alders slitasje. Tilstandsgrad er valgt ut fra alder og symptomer på svikt.

(...)

Etasjeskillere – Hytte:

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer TG 2:

Beskrivelse: Etasjeskillere i tre med ukjent isolasjon.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente på et eldre bygg, og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig. Men vær oppmerksom på at dette er eldre gulv som det kan være skjulte feil og avvik på, særlig gjelder dette gulv ned mot fuktig krypkjeller.

(...)

Innvendige overflater – Hytte:

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv TG 2:

Beskrivelse: Gulvene har overflater med tregulv.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det er registrert noe bruksslitasje og alderssvikler.

Overflater på innvendige vegger TG 2:

Beskrivelse: Veggene har overflater med beiset panel og panel.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Overflater variere i kvalitet og materialvalg. Det er registrert noe alder og bruksslitasje.

Overflater på innvendig himling TG 2:

Beskrivelse: Takene har overflater med beiset panel og panel.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Overflater variere i kvalitet og materialvalg. Det er registrert noe alders og bruksslitasje.

Det følger av saksdokumentasjonen at eiendommen ble solgt som et dødsbo uten at det ble gitt videre informasjon i egenerklæringen.

Eiendommen ble deretter solgt for kr 13 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 27./31.8.21, og overtatt av kjøper den 24.9.21.

Etter overtakelsen har kjøper oppdaget at fritidsboligen ble solgt med større råteskader i konstruksjonen.

Kjøper fremla et udatert kostnadsoverslag fra R AS:

Utbedring av råteskader i takkonstruksjon, veggkonstruksjon og gulvkonstruksjon samt rehabilitering av yttertak på (...)

Kostnadsoverslag baserer seg på bilder og video av skadene samt byggingstegninger. Rehabilitering av skader i tak er estimert til 178 320,- inkl.mva og rehabilitering av råteskader i vegger og gulv er estimert til 645 962,- inkl.mva.

1. Rehabilitering av tak:

Følgende er inkludert i prisen:

- Oppsett av stillas inkl. frakt og leie.
- Fjerning av Fotbeslag, takrenner, is og loddbord, øvre vindski.
- Fjerning av takshingel og undertak.
- Limtredeger i møne, losholdt over balkongdør og 2-stk tak sperrer byttes grunnet råte.
- Isolering, 150mm mot nord.
- Etablering av luftesjikt.
- Nytt undertak av 21x125 rupanel.
- Det legges ny takfot, takrenner, israft og loddbord.
- Taket tekkes med Isola, sort skrå takshingel, inkl sikkerhets -papp under.
- Ny øvre vindski leveres i cu imp materiale.
- Opprydding og deponi er inkl. i prisen.

Kostnad for rehabilitering av skader i tak er estimert til 178 320,- inkl.mva

2. Rehabilitering av gulv og vegger:

Følgende er inkludert i prisen:

- Fjerning av heltre gulvbelegg samt riving av innervegger.
- Legge fuktsperre mot grunnfjellet

- Bytte av hele bunnsvill (6m) i vestvegg (jekke opp bygget og bytte bunnsvill)
- Erstatte 13,8 m2 innvendigpanel og 13,8 m2 utvendigpanel på vestvegg
- Bytte av 6m toppsvill i sørvegg
- Erstatte 13,8 m2 innvendigpanel og 13,8 m2 utvendigpanel på sørvegg
- Bytte av 6m toppsvill i nordvegg og bytte hjørnestolpe mellom nordvegg of østvegg
- Erstatte ca 8 m2 innvendigpanel og ca 8 m2 utvendigpanel på nordvegg
- Bytte av 16 stk nye gulvbjelker a 6m og 18m støtter til gulvbjelkene
- Bytte av lekt og stubbloft av 19x140 rupanel.
- Vindsperre/Undertak i stubbloft
- Isolering av gulv, 200mm.
- Nytt heltre gulv furu ca 50m2
- Oppbygging innervegger
- Frakt av materialer med lekter er inkl. i prisen.
- Opprydding og deponi er inkl. i prisen.

Kostnad for rehabilitering av råteskader i vegger og gulv er estimert til 645 962,- inkl.mva.

Utbedringskostnadene for råteskadene ble dermed vurdert til totalt kr 824 282.

K Installasjon AS har vurdert utbedringskostnadene for el-anlegget til kr 104 375 i pristilbud av 8.11.23.

Bygningsingeniør S oppga bl.a. følgende i sitt notat av 28.10.24:

Oppdraget:

Vurdere nødvendig utbedring av registrerte råteskader og andre forhold oppdaget i forbindelse med ombyggingsarbeid. Ved befaringen var opprinnelig hytte ombygget i sin helhet og opplysninger og bilder er fremlagt av eier.

(...)

Skadeårsak:

Råteskader i yttertaket har sammenheng med utett takteking. For yttertaket er det opplyst om vær og aldersslitasj, samt noen fuktskjolder. Det er ikke opplyst hvor det ble oppdaget fuktskjolder. Det som ble avdekket av skader i yttertaket i forbindelse med utbedringsarbeidene, har vesentlig større omfang enn det som kan vurderes ut fra de gitte opplysningene i Tilstandsrapporten.

Årsaken til insektskadene i takåsen vites ikke sikkert, da det kan være flere grunner til dette angrepet. Beliggenheten nær skog og sjø, kan være en medvirkende årsak. Ved etablering av nytt bo, velger insekter ofte korteste veg og det betyr at de etablere seg første stedet de finner uten som passer. En medvirkende årsak kan være at det allerede var noe råteskader i konstruksjonen og de fleste insekter har lettere for å etablere seg i råteskadet trevirke. Når de først har etablert seg, angriper de også friskt trevirke, dersom det er trespisende insekter.

Råteskader i ytterveggene skyldes vann som har trukket inn i forbindelse med nedbør/vind over lang tid. Med virkende til at det at det trekker inn vann, er ofte den håndverksmessige utførelsen. I dette tilfellet ble det registrert skader rundt ved dører, vinduer og hjørner. Det ble også registrert råteskader i bunnsviller og dette har mest trolig oppstått som følge av fukt fra krypekjeller. Deler av krypekjeller var ikke tilgjengelig på grunn av lav høyde.

Råteskader i gulvbjelker og stubbgulv har sammenheng med høy fuktighet i krypkjeller over tid. Fuktigheten skyldes i hovedsak manglende ventilering av krypkjelleren, kombinert med avdamping fra grunnen. Årsaken har derfor sammenheng med utførelsen. I Tilstandsrapporten er det opplyst under punktet Drenering» følgende:

«Men vær oppmerksom på at dette er en krypkjeller og fukten i liten grad påvirker bygget, krypkjeller er også godt luftet ut».

Under punktet «Etasjeskillere» er det blant annet opplyst:

«Men vær oppmerksom på at dette er eldre gulv som det kan være skjulte feil og avvik på, særlig gjelder dette gulv ned mot fuktig krypkjeller».

I begge tilfellene er det gitt tilstandsgrad 2.

Min vurdering er at disse to opplysningene er motstridende, men ingen av opplysningene gir informasjon om sannsynlige råteskader. Det er under punktet «Eiendomsopplysninger» gsagt at krype kjeller er en risiko konstruksjon, men opplysningene gitt for Etasjeskillere og Drenering, gir ingen informasjon om dette.

(...)

I dette tilfellet er det i deler av krypekjelleren vesentlig mindre enn 60 cm. Store deler av krypekjelleren var uten inspeksjonsmulighet.

Min vurdering av de gitte opplysningene er at de helt klart burde vært mer utfyllende og konkrete for krypekjelleren, ikke minst fordi det er atkomst til del av krypekjelleren luke på en side av hytta.

Skadeomfang:

Med bakgrunn i at bygningen ved befaringen var ombygget og helrenovert, må jeg forholde meg til gitte opplysninger, samt fremlagte bilder som ble tatt under reparasjonsarbeidene. Av de fremlagte bildene fremgår det at det er råteskader i bunnsvill og toppsvill over store deler av bygningen, samt i stenderne rundt ved dører og vinduer. I gulvet er det store råteskader i gulvbjelkene og stubbgulvet, særlig der det er liten avstand mellom underkant bjelker og underliggende fjell/stein. I takkonstruksjonen er det råteskader i undertak, taksperrer og takdrager. I tillegg er store deler av isolasjonen vannskadet.

(...)

Tiltak:

Det er funnet store og omfattende råteskader i gulvet, ytterveggene og yttertaket. Skadene i ytterveggene repareres ved at råteskadet trevirke skiftes ut på to vegger. Dette medfører at utvendig og innvendig kledning må fjernes og fornyes. Skadene i yttertaket repareres ved at taktekking, undertak, isolasjon og øvre vindski fjernes/fornyes. Takrenner beslag mv fornyes. Råteskadde taksperrer og takås/mønedrager fornyes. Råteskadet losholt over verandadør fornyes.

Gulvbjelkene er så skadet at de må skiftes ut i sin helhet. Dette medfører at også delevegger, gulvbord, isolasjon og stubbgulv fjernes og fornyes i sin helhet.

Det som er utført av arbeider på bygningen er vesentlig mer omfattende, da bygningen er totalt ombygget og oppgradert. Det som i denne rapporten er beskrevet av skadeutbedring, er kun det som ville vært nødvendig for å utbedre de skadene som ble oppdaget i forbindelse med det som ble antatt var nødvendig vedlikeholdsarbeid. Grunnlaget for det som ble antatt å være nødvendig vedlikeholdsarbeid er de opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 774 282.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at selgers takstmann har misligholdt opplysningsplikten etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjelder avhl. § 3-9 andre punktum mener kjøper at skadene er så store og upåregnelige at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Når det gjelder takstansvar, har kjøper vist til vurderingen fra bygningsingeniør S som har forklart at selgers takstmann burde ha undersøkt krypkjelleren bedre.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 851 707, samt krav om både takstutgifter og advokatkostnader på kr 45 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at hytten var gammel, holdt en enkel standard og at det ble gitt konkrete risikopplysninger som langt på vei har sammenheng med skadene. Videre understreker foretaket

at kjøper oppdaget råteskader i forbindelse med planlagte oppussingsarbeider (destruktive inngrep). Foretaket mener derfor at skadene var skjulte ved avtaleinngåelsen og at oppgraderingsbehovet er kjøpers risiko, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, og viste i all hovedsak til risikoopplysningene ved salget, samt at råteskadene fremsto som skjulte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet råteskader i blant annet yttertak, bunnsvill, toppsvill og stendere i en fritidsbolig oppført på 60-tallet.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke sannsynliggjort at takstmannen har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at råteskadene først kom til syne etter at kjøper hadde gjort inngrep i konstruksjonen. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda er enig i. Kjøper har ikke anført at selger selv har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har dokumentert at utbedringskostnadene er høye, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det er ved vurderingen sett hen til at kjøpesummen på kr 13 millioner gjelder to eiendommer som er solgt samlet, uten at nemnda finner det nødvendig å ta stilling til hvor stor andel av kjøpesummen utbedringskostnadene utgjør.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin drøftelse av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

På den ene siden viser vi til at grunn og fundamenter fikk TG 1 og det ble gitt positive opplysninger om gode fallforhold på terrenget rundt fritidsboligen. Selv om dreneringen fikk TG 2 skrev takstmannen bl.a. at krypkjelleren var godt ventilert og at den «i liten grad» hadde påvirket bygget.

Ellers fikk yttervegger TG 2 med risikoopplysninger, men det ble ikke opplyst om råteskader og malte overflater utvendig fikk TG 1. Det ble heller ikke opplyst om råteskader i takkonstruksjonen som fikk TG 2. Det samme gjelder etasjeskille og innvendige overflater som også fikk TG 2 uten at råteskader ble påpekt konkret.

På den andre siden bemerker vi at fritidsboligen var gammel med enkel standard. I salgsprospektet ble det ellers presisert at alt av bygningsmassen på eiendommen måtte totalrenoveres bortsett fra uthuset som var «kondemnabelt». Vi legger også til grunn at råteskadene ble oppdaget av kjøper i forbindelse med en planlagt renovering.

Når det ble opplyst om fukt i krypkjelleren og fuktmerker i takkonstruksjonen er det etter vårt skjønn ikke særlig upåregnelig at det kan foreligge skjulte råteskader når fritidsboligen var gammel, herunder tilsier TG 2 at bygningsdelen også har et oppgraderingsbehov.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er etter en samlet vurdering enig i dette til tross for at utbedringskostnadene er høye. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda viser til sekretariatets drøftelse over, som nemnda tiltrer. Nemnda har ved sin vurdering særlig sett hen til fritidsboligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Når det gjelder krypkjelleren, var denne opplyst å være en risikokonstruksjon hvor det allerede var registrert noe fukt. Etasjeskillene var gitt TG 2, og det var opplyst at kjøper måtte være oppmerksom «på at dette er eldre gulv som det kan være skjulte feil og avvik på, særlig gjelder dette gulv ned mot fuktig krypkjeller». Som påpekt av sekretariatet, var det opplyst om «stedvis synlige spor etter fukt» i takkonstruksjonen, som også var gitt TG 2. Videre var det opplyst om stedvis start på råte ved vinduene.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).