

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-544

22.5.2026

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

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

Stokkmaur – fritidsbolig – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En fritidsbolig fra 1968 ble solgt for kr 1,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.2.25. Boligen ble markedsført som en «Koselig hytte med tilhørende anneks, uthus og 18 mal tomt i naturskjønne omgivelser». I tilstandsrapporten var majoriteten av boligens bygningsdeler gitt mørk TG 2. Boligens anneks var kun kort beskrevet og ikke videre vurdert slik som selve boligen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper stokkmaur. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig da det ikke var gitt noen risikoopplysninger om skadedyr, og at selger måtte ha vært kjent med problemet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt opplysninger som gjorde det påregnelig med utbedringskostnader i størrelsesorden som nå var avdekket. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 68 955, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av stokkmaur, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Innlandet oppført i 1968.

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

Koselig hytte med tilhørende anneks, uthus og 18 mal tomt i naturskjønne omgivelser. Flotte turmuligheter rett utenfor dora. (...)

Anneks med soverom/ oppholdsrom og liten nisje for vaskerom.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, fremgikk det at fritidsboligen hadde normal standard ut ifra alder/konstruksjon, og at bygningens alder tilsa at det ved ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det som er beskrevet i rapporten. I tilstandsrapporten ble bygningsdelene i fritidsboligen gjennomgående vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). I tillegg ble enkelte bygningsdeler vurdert til TG 1 og TG 3. Fra rapporten hitsettes også følgende presisering av ansvarlig takstmann for oppdraget:

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Fra tilstandsrapporten om annekset, hitsettes følgende:

Beskrivelse

Fundamentert på støpt ringmur med krypkjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Takteking med papp/ folie. Vindski i tre. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 1+1-lags iglass.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021, og har eid boligen i 3 år og 5 måneder. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasader, hadde selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til forekomst av sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende, har selger svart «Nei».

Boligen ble solgt for kr 1,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.2.25, og overtatt av kjøper den 10.2.25.

Midt på sommeren observerte kjøper skadedyraktivitet – stokkmaur – i taket og i isolasjon i annekset. Det ble også gjort funn av døde maur på gulvet. Kjøper forsøkte å begrense skadeomfanget ved bruk av maurspray. For å kartlegge skadeomfanget, åpnet kjøper taket, og avdekket da et betydelig skadeomfang. Kjøper har opplyst å ha vært i kontakt med Anticimex både før og etter åpningen, og skal da fått opplyst at det var avgjørende å fjerne alt av angrepet materiale.

Kjøper kontaktet tømrer B og tømrer S som har fremlagt skriftlig tilbud på utbedringsarbeider av taket datert 1.11.25 til kr 36 850. Arbeidene omfatter blant annet riving av gammel shingel, underlagspass, underlagstak og sperrer som har vært «hardt angrepet» av stokkmaur. I tillegg til nytt undertak, ny underlagspapp, nye sperrer, vindskier og toppbord, samt shingel.

Kjøper har fremlagt to fakturaer fra byggefirma G datert 10.9.25 på kr 28 394,38 og en på kr 1 511,96 datert 28.9.25. I tillegg har kjøper fremlagt en kvittering på medgåtte materialkostnader datert 17.10.25 på kr 2 199,01.

Kjøper har fremlagt bilder av stokkmaurangrepene, og et bilde av insektsmidler/spraybokser.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble gitt opplysninger ved salget som tilsa at det var et pågående stokkmaurangrep i annekset som ville kreve rivning og oppbygging av yttertaket. Selv om kjøper forventet å gjennomføre noe vedlikehold, er likevel skadenes art og omfang – omfattende, og skjulte skader som følge av skadedyr – utenfor det påregnelige. Kjøper har ikke fått opplysninger om stokkmaur, og selger måtte ha kjent til det omfattende maurproblemet i anneksets tak. Generelle opplysninger om fritidsboliger i skogsterreng kan ikke erstatte konkrete opplysninger om et skadeforårsakende forhold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 68 955, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at saken gjelder en eldre hytte oppført i 1968 som ble solgt uten opplysninger om nyere moderniseringer. Hytten er gjennomgående vurdert til TG 2/3 som indikerer vesentlige og alvorlige avvik med behov for utbedring. I tillegg ble det gitt opplysning om fare for skadedyr på grunn av glipper/åpninger i veggkonstruksjonen. Det er også påregnelig med maur, ettersom de trives i områder med fukt. Selger har ikke kjent til stokkmaur på hytte, og kjøper har heller ikke dokumentert om det er stokkmaur eller vanlig maur i annekset.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at skadens omfang var begrenset og at utbedringskostnadene var innenfor det kjøper måtte forvente. Sekretariatet fant det heller ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet forut for salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet forekomst av stokkmaur i annekset til en fritidsbolig. Fritidsboligen er oppført i 1968.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

Fritidsboligens alder var 57 år ved salget, hvilket innebærer at kjøper måtte være forberedt på kostnader til utbedring grunnet alminnelig elde og slitasje, i tillegg til utbedrings- og moderniseringskostnader hensyntatt at boligen var oppført i tråd med byggeskikk og forskrifter gjeldende i 1968. Vi viser her blant annet til FinKN 2021-647, hvor nemnda uttalte at «feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir».

Samtidig peker sekretariatet på at forekomst av stokkmaur, som utgangspunkt kan være ganske upåregnelig med mindre det er gitt opplysninger om risiko som dekker denne typen feil/skader som de kan påføre, se FinKN 2025-1032. Forholdet som er avdekket må likevel vurderes konkret i den enkelte sak.

I tilstandsrapporten, utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ble veggkonstruksjon og takkonstruksjon på hovedbygningen vurdert til mørk TG 2, som i henhold til fremlagt rapport indikerer avvik som krever tiltak og skal gis der bygningsdelen har feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. I rapporten fremgikk det blant annet at selgers takstmann hadde observert glipper/ åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn, samt at taket hadde begrenset lufting/ikke lufting som kunne gi kondens og fuktskader. Slik sekretariatet ser det, ble kjøper altså varslet om risiko for at det kunne foreligge skjulte skader i konstruksjonene, og at det ville være nødvendig å foreta tiltak knyttet til dette i overskuelig fremtid.

Foranlediget av at saken gjelder annekset, og ikke selve hovedbygningen, presiserer vi for ordens skyld at annekset i seg selv ikke ble tilstandsvurdert, og at dette gikk tydelig frem av salgsoppgaven. Til det er å bemerke at en opplysning om at en bygningsdel ikke er kontrollert av takstmannen, gir grunnlag for en usikkerhet om standard og tilstand, som må telle med ved vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha, se nærmere Rt. 2008 s. 963 avs. 35, FinKN 2012-406 og FinKN 2017-402. I den forlengelse fremhever vi at et annekset gjerne etter sin «type» og funksjon, i alminnelighet må antas å ha lavere standard på bygningstekniske løsninger enn hovedbygningen. Slik sett kunne kjøper følgelig ikke utelukke at også annekset kunne ha tatt skade av utdaterte og mindre hensiktsmessige bygningsmessige løsninger, se blant annet Prop. 44 L (2018-2019) s. 57 og 85.

Videre finner vi særlig å fremheve at saken her gjelder en eldre fritidsbolig med beliggenhet i et skogsterreng, hvor det i alminnelighet må anses normalt med forekomst av skadedyr i området. I tillegg peker vi på betydningen av at det er vanlig at en fritidsbolig i perioder står ubrukt og uten tilsyn, med risiko for at skjulte skader utvikler seg over tid. Sekretariatet presiserer for ordens skyld her at vi har sett foretakets anførsel om at det ikke er dokumentert at det faktisk er stokkmaur i annekset, og at vi har sett at kjøper ikke har fremlagt skaderapport eller annen dokumentasjon som sannsynliggjør at det foreligger et pågående og aktivt stokkmaurangrep i annekset, til tross for at kjøper skal ha vært i kontakt med skadedyrfirma etter at forholdet ble avdekket.

(...)

I herværende sak, er det etter vår oppfatning tale om langt mer begrensende utbedringskostnader enn hva som har vært tilfelle i tidligere nemndsavgjørelser, og vi kan heller ikke se at skadene som er dokumentert faktisk er av så betydelig karakter at det utgjør et upåregnelig forhold. Utfra fremlagt dokumentasjon, er det kun det 57 år gamle taket på annekset som skal skiftes ut, og det er ikke krevd kostnader til sanering, hvilket ville vært naturlig dersom det var tale om et aktivt stokkmaurangrep. Sekretariatet viser derfor til nemndspraksis hvor nemnda har lagt til grunn at risikoopplysninger og aldersbetraktninger må vektlegges, selv om det oppdages at skaden har en annen årsak enn den påregnelige, se blant annet FinKN 2017-771 og FinKN 2013-563.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse, og er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har blant annet vist til at det er funnet bekjempelsesmidler mot maur i fritidsboligen fra selgers eiertid.

Nemnda kan ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger har hatt kjennskap til at taket i annekset hadde vært utsatt for stokkmaurangrep. Det vises til at stokkmaurene ble avdekket flere måneder etter kjøpers overtakelse. Fritidsboligen ligger i et skogsområde, og det kan ta tid å avdekke indikasjoner på stokkmaur eller faktisk forekomst av slike, ettersom eiendommen ikke brukes som helårsbolig. Nemnda er enig med sekretariatet i at «bruken av fritidsboligen er derimot typisk sesongbasert og sporadisk, noe som er en plausibel forklaring på hvorfor selger ikke selv har hatt kjennskap til stokkmaurene. I tillegg har skadene vært skjult i takkonstruksjonen, og ble ikke avdekket før kjøper gjorde destruktive inngrep».

Når det gjelder funnet av insektmidlene, fremstår disse midlene å være flere år gamle og forekomst av slike midler er uansett ikke i seg selv tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at selger måtte hatt kjennskap til stokkmaur eller andre skadedyr. Nemnda deler sekretariatets vurdering av at det nok er forholdsvis vanlig «å oppbevare ulike former for insektsmidler som forebyggende tiltak dersom man eier fritidsbolig i skogsområder hvor det typisk lever ulike typer insekter og dyr rundt om».

Nemnda er ut fra sakens dokumenter kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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