

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-547

22.5.2026

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

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

Fukt/insekter (skrukketroll) – risikoopplysninger om fukt – avhl. § 3-2.

En fritidsbolig fra 2001 ble solgt for kr 4,25 mill. i juni 2023. Det ble opplyst ved salget at hytta hadde «normal enkel standard» og var «klar for bruk». Det ble gitt enkelte risikoopplysninger i tilstandsrapporten, bl.a. ble det registrert symptom på fuktskader på bad (mørk TG 2), vinduer var fukt-/råteskadet (TG 3), ventilasjon ble gitt TG 3, og det var påvist tegn til fuktskader i overflater på vegger/himlinger (lys TG 2). Selger svarte «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr/insekter. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over «ekstreme mengder» skrukketroll i boligen, og fagkyndige pekte på fukt som underliggende årsak. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forekomst av insekter var en påregnelig følge av fuktproblemene det ble opplyst om ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om erstatning for pådratte og fremtidige utbedringskostnader, samt krav om advokatutgifter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Agder oppført i 2001. Det er opplyst i prospektet at «hytta har normal enkel standard og er klar for bruk. Det gar fint an å bruke hytta slik den står og ta evt. renovering etter behov».

I tilstandsrapporten ble det opplyst om «Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon». Vinduer ble gitt TG 3, og det ble opplyst at vinduskarmer var værslitte og oppsprukket, samt at det var påvist fukt-/råteskader. Kostnadsestimatet var på kr 10 000 – 50 000. Dører ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst om noe værslitasje og utettheter mellom karm og dørbblad. Etasjeskille/gulv mot grunn ble også gitt mørk TG 2, og det ble påpekt sprekker i fliser på gulv ved ytterdør og balkongdør. Overflater vegger/himling på badet ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og det ble opplyst om «tegn til fuktskader i overflater» og sprekker og løs fugemasse langs gulvvegg i dusj. Punktet «Tilliggende konstruksjoner våtrom» ble gitt mørk TG 2 på grunn av registrerte symptom på fuktskader. Det var ikke utført hulltaking siden dusj vendte ut mot yttervegg. Punktene «Drenering» og «Grunnmur og fundamenter» ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Ventilasjon ble gitt TG 3.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger «Nei» både på spørsmål om kjennskap til «sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende», og på spørsmål om det har vært skjeggkre i boligen. Selger opplyste at et rør sprakk på badet for 5 år siden, som ble en forsikringssak.

Boligen ble solgt for kr 4 250 000 ved kjøpekontrakt datert 2.6.23, og overtatt av kjøper den 26.6.23.

Etter overtakelsen oppdager kjøper at det var «ekstreme mengder» skrukketroll i boligen, og reklamerte til foretaket.

Det ble innhentet rapport fra samme takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten. Ifølge skaderapporten er «skaden og årsak»:

Ved befarings blei det påvist skrukketroll langs vegg i ved bod, gang ved trapp og i bod. Det blei konstatert fukt langs yttermur i bod og gang under trapp, dette vil gjøre at skrukketroll vil trives da det er et mørkt og fuktig område. Skrukketroll trives best på mørke og fuktige områder i og rundt huset, de er planteetende og spiser råttent plantemateriale, trevirke, sopp og levende planter. Skrukketroll finnes ofte i fuktige områder som kjellere og hager. De kommer inn i sprekker og gjennom ventiler og vinduer. De spiller en viktig rolle i næringskjeden ved å bidra til nedbryting av organisk materiale, som gamle blader og trestubber, og omvandle det til næringsstoffer som andre planter og dyr kan bruke. Dermed er skrukketroll en del av det naturlige økosystemet, selv om de kan oppfattes som skadedyr i hjemmet.

Under punktet «konklusjon» fremgår det:

Skrukketroll anses ikke som skadedyr med vil kunne være plagsomme i områder som er mørke og fuktige.

Effektive metoder for å redusere fuktigheten og dermed gjøre området mindre attraktivt for skrukketroll:

Forebygging og bekjempelse av skrukketroll:

Forbedring av ventilasjon i boder.

Drenering rundt grunnmuren på utsiden av boden under terrassen.

Høyere varme i utsatte områder.

Fjerne råttne planter og organisk materiale utvendig under terrassen.

Det kan også brukes pakkelsøsing med spray mot skrukketroll der tørkepulver inngår. Det kan settes ut en skål med øl for å fange de eller annet tilsvarende feller

Bilder i rapporten viser skrukketroll fanget i teip/limfeller. I rapporten er det estimert utbedringskostnader på kr 13 160.

Det ble deretter innhentet rapport fra Pelias, knyttet til utbedring av problemet. I rapporten fremgår det:

Konklusjon / Anbefaling

Skrukketroll

Under dagens befaring ble det observert spredt aktivitet rundt på eindommen av skrukketroll. Innvendig var det mange døde skrukketroll i nesten alle rom under befaringen.

Øvrige observasjoner: Skrukketroll tiltrekkes av plasser hvor det er mye fukt, som i vegger, under blomsterpotter og etc. En plass i denne hytta kan det være fukt. Anbefaler at en snekker tar å kontrollerer undersiden av hverandaen for mulige inngangsveier. (...)

Hva er utført, substitusjonsvurdering, metodevalg og begrunnelse

Har i dag utført utvendig og innvendig kontroll av hytten. Utvendig blir det behandlet rundt grunnmuren og samt øvrige plasser på eindommen hvor skrukketroll ble observert med middel som egner seg for utebruk. Innvendig blir det benyttet 5 stk limfeller for å kartlegge og fange det som eventuelt kommer inn.

Det tas forbehold om eventuelle bygningsmessige årsaksforhold som ikke er avdekket, eller andre relevante årsaksforhold som vanskelig lar seg avdekke.

Det er innhentet rapport fra C AS der det fremgår at:

Mulig årsak til skrukketrollproblemet er kombinasjonen av tilgangspunkter i konstruksjonen og et fuktig miljø under terrassen. Asfaltplatene har ikke tilstrekkelig overlapp over bunnsems. Fuging og korrekt installasjon

av asfaltplater rundt hytten vil fjerne tilgangspunktene. Terrassebordene er lagt stu i stu og det er lite eller ingen lufting under terrassen, bedre ventilasjon under terrassen reduserer de gunstige forholdene for skadedyr. Disse tiltakene er avgjørende for å sikre byggets integritet og forebygge fremtidige skadedyrproblemer.

Utbedringskostnadene for arbeidene knyttet til fuging rundt boligen er kr 112 500. I klagen beskrives det at skrukketrollproblemet ikke har forsvunnet, dette på tross av at fuktskadene på boligen har blitt utbedret.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke har opplevd skrukketroll i boligen i deres eiertid.

Kjøper har anført at boligen er mangelfull som følge av skrukketrollproblemet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at problemet er adskilt fra fuktproblemene det var informert om, og at det var svært upåregnelig på avtaletidspunktet. Kjøper har anført at det ikke kunne gjøres fradrag på mer enn 10 % ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for pådratte og fremtidige utbedringskostnader, samt krav om advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har anført at eiendommen er i avtalt stand, og at det dermed ikke foreligger en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at det er opplyst om fukt i boligen, og at det derfor er ventelig for kjøper at dette kunne ha konsekvenser i form av skadedyr. Foretaket har vist til at det gjennomgående er vist til fukt som årsak til problemene i skadetakstrapportene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var upåregnelig etter avhl. § 3-2, og påpekte at det var tale om et langt større omfang av skrukketroll enn hva som var normalt. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2024-1066.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet forekomst av skrukketroll i fritidsboligen.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 50 000 etter at det var gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt erstatning for nødvendige advokatutgifter med kr 20 000, jf. fal. § 21-2.

Foretaket har i brev av 5.1.26 «tilbudt kjøper prisavslag og erstatning iht. til nevnte vurdering».

Kjøper har brakt saken inn for nemnda og prinsipalt påstått at det fastsettes at kjøper har krav på prisavslag og erstatning grunnet mangelen, men at det ikke bør fastsettes konkrete beløp nå da mangelen foreløpig ikke er endelig utbedret.

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-2, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Kjøper har krav på prisavslag i form av nødvendige kostnader til utbedring av mangelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I samsvar med kjøpers prinsipale påstand, utmåler ikke nemnda noe prisavslag da det foreløpig er uklart hva de totale utbedringskostnadene vil utgjøre. Foretaket har for øvrig ikke hatt innvendinger til at kjøper har krav på erstatning for nødvendige utgifter til advokat, jf. fal. § 21-2, og nemnda legger partenes enighet til grunn også på dette punktet. Nemnda tar ikke stilling til hvilket beløp kjøper har krav på i erstatning, da saken ikke er endelig avgjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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