

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-561

27.5.2026

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

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

Råte i krypkjeller – risikokonstruksjon – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-14.

En enebolig fra 1983 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.23. Boligen ble markedsført som «En stor og unik eiendom». I tilstandsrapporten var boligens krypkjeller gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det fremkom at det var begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Videre var det opplyst at det tidvis kom inn noe vann i kryperommet som ble drenert naturlig vekk via drenerende masse. I tillegg hadde takstmann opplyst om «God utlufting i grunnmur». Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i krypkjelleren. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann hadde brutt forskrift til avhendingslova ved å ikke undersøke krypkjelleren tilstrekkelig ved sin befaring. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at krypkjeller var gitt TG 2 og at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 83 060, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råte i krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1983.

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

En stor og unik eiendom med vakker natur og småbruksfølelse. Eneboligen er på en flate som holder en normal standard

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1983, og hadde bebodd boligen i 39 år og 10 mnd. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja», og opplyst «Garasje på 54 kvm hadde tilnærmet flatt tak. pappen på taket sprakk, og litt vann rant inn. ble lagt presening på tak, og det ble bygget oppløft like etter». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», og opplyst «Verandaer bygget i 1983, 1984, 2001, 2016». På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende, har selger svart «Ja», og opplyst «Litt mus på loftet hver høst. Men de har aldri gjort noen skade».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget fremgikk blant annet følgende generelle opplysninger om boligen:

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Boligens krypkjeller ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og fra rapporten hitsettes:

Krypkjeller med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er varierende høyde og adkomst til kryperommet. Boligen står på fjell og det kommer tidvis inn noe vann i kryperommet før det dreneres naturlig vekk via drenerende masser. God utluftning i grunnmur. Det måles tørre normale verdier i etasjeskillere på målte steder.

Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Tilstanden må alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørmengder. Krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

Andre innvendige forhold ble vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Noe mus på loftet hver høst, men de har aldri gjort noen skade.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Tilstanden må overvåkes.

Boligens terrengforhold ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Flat, skrånende og kupert tomt. Ikke fare for flom eller skred.

Boligens ventilasjon er vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.23.

Den 4.9.23 fikk kjøper en vannskade som følge av at et akvarium i boligen sprakk. I forbindelse med utbedring av forholdet, ble det avdekket råteskader i bjelken mot utvendig vegg, samt forekomst av skadedyr.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 20.11.23.

Kjøper rekvirerte takstfirma A for befaring av eiendommen, og det ble utarbeidet rapport datert 24.11.23. I rapporten fremgår følgende opplysninger:

Skadeårsak Det er spor og tegn til skadedyraktivitet over tid i kryperom under boligen. På befaring var det ingen lukt innvendig i boligdelen, det var heller ikke lukt i krypekjeller.

Som følge av annen vannskade etter lekkasje fra stort akvarium er det tatt ned isolasjon i bjelkelag fra undersiden, det er tegn til avføring på bjelker enkelte steder. Vi kan se det er hull i isolasjon som tyder på aktivitet av skadedyr, etter vår vurdering er ikke isolasjon der vi ser forringet av skadedyr. Det er også avdekket råte i kantbjelke under yttervegg, dette har sammenheng med at alle ventiler til kryperom har vært tettet med isolasjon eller manglende gjennomlufting som følge av terrengheving utvendig.

Ventiler har delvis ligget under bakkeplan utvendig. Råte i kantbjelke, bjelkelag har pågått over lang tid, mest sannsynlig over 10 år som følge av svak lufting i bjelkelaget. Denne skaden ville ikke ha blitt oppdaget om ikke det hadde vært vannskade og isolasjon fjernet fra undersiden. Det vil oppstå fukt-påkjønning som is, kondens på innsiden av bjelker ut mot kald sone på vinterstid når det er fuktig kryperom og ingen lufting i kryperom.

Beskrivelse av de fysiske bygningsskadene Råte i kantbjelke ca. 6 meter av kantbjelke. Råte er fra innside og ut mot yttervegg, får man etablert god lufting i kjeller vil problemet med kondens og fukt på kantbjelke vinterstid opphøre. Det er spor etter skadedyr, men ingen lukt eller forringelse å se utover små hull i asfaltplate og isolasjon.

Regress mot tredjepart Nei

Skaden med råte har utviklet seg over lang tid, mest sannsynlig over 10 år. Råteskaden avdekkes ikke før det rives fra undersiden etter vannlekkasje akvariet.

(...)

Råte i kantbjelke: Bjelken er ikke kontrollert fra utsiden, enkles er det mest sannsynlig å utføre bytte av råteskadet bjelke fra utsiden (kalkulert) Utvendig kledning og vindtett må fjernes i nedre del på vegg. Noe kledning kan gjenbrukes og noe må byttes etter skader.

Beskrivelse av skaden Fukt og vann er næring til råte og ved å etablere god lufting i kjeller vil tilgang til næring, kondens og råtesopp opphøre. Som følge av vannskade fra akvarium ble isolasjon i bjelkelag fjernet fra undersiden. Det avdekkes da spor etter skadedyr og råte i kantbjelke under yttervegg mot øst under kjøkken. Det er fjernet ca. 20 - 30m² isolasjon som følge av vannlekkasje som er omfattet av tingskade og Gjensidige forsikring. På befaring var det ingen lukt i bolig innvendig eller i kryperom.

Er det en nyoppstått skade, eller har den materialisert seg over tid? Råteskade i bjelker, kantbjelke under yttervegg har pågått over 10 år. Fukt og skade på bjelker oppstår etter alle ventiler i kryperom er tettet med isolasjon, dette er noe tidligere eiere har utført. Vi kjenner ikke til hvem. (...)

I rapporten har den fagkyndige oppsummert observasjonene sine på følgende måte:

Råte i bjelke har sammenheng med manglende lufting i kryperom under bolig, det er ikke nåværende eier som har tettet ventilering av kryperom, isolasjon ble avdekket etter overtakelse og har stått i kryperom over lengere tid. Ukjent hvem som har montert isolasjon men mest sannsynlig tidligere eiere.

Kjøper har fremlagt en faktura fra byggefirma I på kr 75 075 datert 24.6.25, og en faktura på kr 7 985 datert 15.7.25.

Kjøper har lagt frem bilder som viser tilkomsten i krypkjelleren.

Kjøper har anført at råteskader i krypkjelleren utgjør en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligens tilstand ikke er i samsvar med kjøpers forventninger. Kjøper ble forespeilet at det ikke var behov for utbedring i nær fremtid. Det ble ikke gitt opplysninger i salgsoppgaven om forholdet som nå er avdekket. Krypkjeller ble vurdert til TG 2 grunnet god utluftning i grunnmuren, og kjøper kan ikke forstå hvordan selgers takstmann skal ha unngått å ha sett råteskadene. Kjøper har anført at det foreligger brudd på forskrift til avhendingslova § 2-14. Det er 12-14 lufteluker, hvor det er tre av de som har vanskelig adkomst.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 83 060, samt krav om erstatning for egenandelen for bruk av advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at boligen var oppført i 1983, og at kjøper derfor måtte påregne skader og slitasje. I tillegg ble krypkjelleren vurdert til mørk TG 2, og skaden var skjult. Selger har ikke kjent til forholdet, og selgers takstmann opplyste også at befaring av krypkjelleren var begrenset på grunn av tilkomst. Det ble dessuten opplyst at krypkjelleren er en risikokonstruksjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2. Det ble bl.a. vist til boligens alder, at en ikke-undersøkt krypkjeller er en risikokonstruksjon, og at det ikke kunne utelukkes at det forelå skjulte skader. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå brudd på forskriften § 2-14. Takstmannens undersøkelse måtte anses tilstrekkelig. Det var bl.a. gitt opplysninger om potensielle skjulte skader, risiko for skadeutvikling, og begrensningene i undersøkelsen som var foretatt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har kommet til det samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som sekretariatet, legges det særlig vekt på boligens alder og at en ikke-undersøkt krypkjeller må anses som risikokonstruksjon – noe det også ble opplyst om.

Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå brudd på forskrift til avhendingslova § 2-14, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda slutter seg også til dette og viser til at det var bl.a. gitt opplysninger om potensielle skjulte skader og risiko for skadeutvikling i krypkjelleren.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i nemndsanmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas mangelsvurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).