

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-839

5.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskader – manglende kostnadsestimat – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12 – forskriften §§ 1-5 og 2-22.

En sommerhytte fra 1965 ble solgt for kr 2,925 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.24. I boligens tilstandsrapport var flere punkter gitt TG 3, bl.a. «Krypkjeller», «Etasjeskiller» og «Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon». Takstmann ga anslag for hva det ville koste med ytterligere undersøkelser av bygningsdelene, men oppga ikke anslag på hva det ville koste å utbedre feilene. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende råteskader i boligens krypkjeller/bjelkelag og yttervegger. Kjøper anførte at selgers takstmann burde ha oppdaget forholdet ved sin befarings, og gitt kostnadsestimat for utbedringskostnader. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selgers takstmann hadde gitt omfattende risikopplysninger om fukt og skader tilknyttet de aktuelle bygningsdelene. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 766 346.

Saksfremstilling

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

Boligen er en sommerhytte oppført i 1965.

I tilstandsrapporten var det fem bygningsdeler som fikk TG 3. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

ØVRIGE ROM

Vegger av eksponert behandlet maskinlaft. Gulvflate i soverom 2 av laminat, øvrig gulv belagt med gulvbord. Himling med panel. Skråhimling i stue/kjøkken med panel og eksponerte åsbjelker. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon med enkeltventiler i vegg.

(...)

TG 3 Overflater vegger

Det er påvist omfattende råteskader i laftevegger på soverom 1, soverom 2 samt i skillevegg mellom kjøkken/stue og soverom 2. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke det totale omfanget av skadene. Råteskader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag er satt for ytterligere undersøkelser og må sees i sammenheng med avsnitt merket "Yttervegger". Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

(...)

KRYPEKJELLER

Krypekjeller med fjellgrunn og tilkomst via luke i grunnmur mot nordøst. Overliggende stubbeloft med bordkledning. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig inspeksjon

TG3 Innvendig inspeksjon

Krypekjeller har tilsig av fukt i grunn og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er også lagret organisk materiale i krypekjeller. Disse må fjernes. Kryp kjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet og det er stedvis fritt vann på grunn.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) i bunnsvill mot nordøst og i søyler ved pipefundament. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen eksempelvis i søyler ved skorstein. Grunnet omfang av skader på yttervegg/laft kan skjulte skader ikke utelukkes på bjelkelag/stubbeloft. Fukt/råteskader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag er satt for ytterligere undersøkelser og må sees i sammenheng med avsnitt merket "Yttervegger".

(...)

ETASJESKILLER

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i soverom 1 og stue/kjøkken.

TG3 Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i soverom 1. Avviket er målt til 34 mm. Det er i tillegg målt 15 mm høydeforskjell i stue/kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Skjevhetene kan skyldes råteskader. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle skader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag er satt for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

(...)

YTTERGVEGGER INKL. FASADER OG KONSTRUKSJON

Boligen har yttervegger av malt maskinlaft med eksponerte lafteknuter .

TG3 Helhetsvurdering

Yttervegger har stedvis omfattende råteskader i laft og lafteknuter eksempelvis på yttervegg og vegg ved terrasse mot nordvest, gavl mot nordøst. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av skadeomfanget. Råteskader i laftkonstruksjoner er erfaringsmessig kostandskrevende å utbedre. Ytterligere kostnader for utbedringer må beregnes.

Selger opplyser at de har tatt kontakt med fagkyndig på laftekonstruksjoner for å få en uttalelse om utbedringer og kostandsbilde. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

(...)

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA ETC

Overbygget nordvest-vendt terrasse på ca. 8 m² ved inngangsparti. Vegger med 1-lags glassruter og rekkverk av maskinlaft. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 m. Bjelkelag belagt med terrassebord av tre. Utvendig stikkontakt. Tiltang til kryperom via luke i gulv. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Ytterligere kostnader for utbedringer må beregnes.

TG3 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Vegger/rekkverk har stedvis omfattende råteskader. Må sees i sammenheng med avsnitt om "Yttervegger". Det er påvist mauraktivitet i råteskadet maskinlaft. Utbedring må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000-50 000

(...)

DRENERING

Naturlig drenering fra byggeår.

TG2 Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i krypekjeller. Boligen er vurdert å ha naturlig drenering i grunn. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i krypekjeller. Se avsnitt "Krypekjeller". Utbedringer bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte hytta i 1978, og at selger hadde brukt den som sommerhytte. På spørsmål om kjennskap til sopp-/råteskader hadde selger krysset av «ja» og skrevet «fukt/råteskade i noen lafteplanker, nordvendt». Selger opplyste ellers om små maur. Selger var ikke kjent med utettheter i tak/fasade eller problemer med drenering/fuktinnsig mv. i underetasje/kjeller.

Kjøper har forklart at de under visningen gikk ned under hytta og stakk en skrutrekker inn i noen gulvbjelker. Kjøper fant ingen indikasjoner på råde.

Boligen ble solgt for kr 2,925 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.24, og overtatt av kjøper den 30.8.24.

Etter overtakelsen var kjøper igjen under hytta for å undersøke bjelkelaget mer systematisk. Kjøper skal ha funnet råde i mer enn halvparten av gulvbjelkene. Forholdet ble påreklamert overfor foretaket. I reklamasjonsbrevet sto det blant annet:

Forrige helg gikk jeg noe mer systematisk til verks og fant råde og midd i mer enn halvparten av gulvbjelkene.

[Bilde] På dette bildet ser man den mest skadde bjelken. I en tre meters lengde har midten spist opp alt treverk.

[Bilde] Bildet over viser fem gulvbjelker på rekke som alle er som kjeks. En kniv kan stikkes fire til fem centimeter inn i treverket.

[Bilde] Bildet viser den fremre rekken av bjelker, nær åpningen. Her stakk jeg en dart-pil til bunns uten å bruk det minste krefter.

I realiteten innebærer skadene at hytta må tømmes og gulvet og bjelkelag fjernes – før alt må legges på nytt. Vi visste at det måtte utbedres en god del på den opprinnelige hytta, men ikke dette.

Jeg ser at jeg burde oppdaget dette ved en halvtimes visning. Men det klarte jeg ikke. Spørsmålet er hvilke krav man kan stille til Anticimex som boligsakkyndig selskap. Her skal en fagmann, (...), gjort en nøye vurdering av bjelkelaget og ikke funnet dette? (...) synes kanskje det er et misforhold mellom kart og terreng her. (...)

Kjøper kontaktet takstmann S for en nærmere vurdering av krypkjeller/bjelkelag og yttervegger. Kjøper har forklart at takstmann S gjorde en helt lik vurdering som takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten, uten å åpne konstruksjoner.

Når det gjaldt krypkjeller/bjelkelag, skrev takstmann S at det var påvist omfattende råteskader i undersiden av bjelkelaget, og at disse hadde oppstått over lang tid grunnet høyt fuktnivå kombinert med dårlig ventilering. Det var gjort utskiftning av bæringen i de senere år, noe som indikerte at problemet med svikt i underlaget var kjent. Rester av tidligere bæring var synlig og meget råteskadet. Bjelkelaget måtte derfor skiftes ut i sin helhet. I forbindelse med utskiftningen måtte kjøkkeninnredningen og ildstedet de- og monteres, og møbler måtte mellomlagres. Krypkjelleren måtte også sikres med plast på terreng og/eller bedre ventilering. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 450 000.

Om ytterveggene skrev takstmann S at det stedvis var råteskader, særlig mot nord. Skadene var i hovedsak i knuter og skjøter, men også mellom laft. Råteskadet materiale måtte skiftes, og siden skadene var flere steder, var det vanskelig å gjøre arbeidene lokalt. Takstmann S foreslo derfor at de største råteskadene ble skiftet ut med friskt treverk, og at konstruksjonen ble lektet ut og panelert på utsiden. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 250 000.

Takstmann S mente at det var brudd på takstforskriftens § 2-22, som angir at det skal gis anslag på utbedringskostnader. Kjøper har bemerket at Takstmann S – i motsetning til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten – ikke hadde hatt problemer med å angi kostnadsanslag.

Kjøper innhentet et pristilbud på utskiftning av etasjeskiller og utbedring av yttervegger fra byggefirma N. Arbeidene ble priset til kr 745 310 inkl. mva.

Foretaket har forklart at selger ikke var kjent med skader utover det som ble opplyst ved salget.

Utbedringsarbeidene ble gjennomført sommeren 2025, og kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 766 346. Kjøper har valgt å holde kostnader for «tilleggsarbeider» på kr 200 570 utenfor kravet. Det er lagt frem diverse bilder fra utbedringsarbeidene.

Foretaket har lagt frem en forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Har sett over reklamasjonsrapporten fra takstmann S. Jeg mener at min rapport beskriver påpekte forhold og medfølgende risiko relativt grundig og jeg har ikke stort mer å tilføye her.

Med hensyn til krypekjeller er det i min rapport påpekt fritt vann/tilsig av fukt i rommet, synlige fuktskader, forhøyede fuktverdier målt med pigg i både bunnsvil og bæresøyler. Det er også bemerket potensiell kausalitet mellom skader i krypekjeller og skader i yttervegger.

Punktene yttervegger, overflater vegger (øvrige rom), etasjeskiller, balkong/terrasser/veranda har også fått TG3 grunnet råteskader, mauraktivitet og skjevheter.

Min vurdering på befaringstidspunktet var at skadeomfanget var så usikkert og at utbedringskostnadene derfor ikke lot seg estimere uten ytterligere undersøkelser. Sjablonmessig kostnadsoverslag kunne fort også blitt feil i forhold til det som kanskje måtte gjøres.

Selger opplyste på sin side at han hadde tatt kontakt med laftefirma for å få oversikt over skader og kostander for utbedring, hva utfallet av disse samtalene var har jeg ikke oversikt over. Dette er også nevnt i rapporten. Takstmann S påpeker i sin rapport at det også var gjort utbedringer knyttet til bæresystemet i krypekjeller som indikerer at selger var klar over fuktproblematikk og råteskader. Selger opplyser at fritidsboligen har vært i hans eie siden 1978.

Kjøper har lagt frem en tilleggsuttalelse fra byggefirma N, som sto for utbedringsarbeidene.

Byggefirma N var uenige i at skadeomfanget var usikkert, og mente at takstmannen skulle fanget opp dette og gitt riktige opplysninger:

Etasjeskille:

Man trenger ikke mange års erfaring for å skjønne at skadeomfanget her ikke var usikkert, det var altomfattende og etasjeskillet måtte nødvendigvis skiftes ut. Det er egentlig bare å se på bildene fra rapporten til takstmann S. Bygningskyndige vet at friskt treverk ikke ser slik ut. Det koster fort +/- kr. 500.000,- ink. mva. å bytte ut en slik bygningsdel litt uavhengig av størrelse på hytta. Det vet bygningskyndige fordi en slik jobb har hovedvekt på timer fremfor materiell. Alt teknisk opplegg knyttet til eks. etasjeskille + faste innredninger må bort, alt rundt pipe må åpnes, riving og avfallshåndtering, jekke/heve opp hus for nye bunnsviller og stokker, senke bygget ink. avrettinger, tettinger mv. før selve arbeidet med nytt materiell til nytt etasjeskille.

Det ligger ikke noe standardheving i å skifte ut bygningsdelen. Det er ingen konstruksjonsmessige endringer som er gjort her. Vi bygget opp etasjeskillet igjen på samme måte med trebjelker, stubbeloftsbord, isolasjon og gulvplater. Slike stubbeloftskonstruksjoner som ikke blir utsatt for fukt har veldig lang levetid. For eksempel er det mange bygårder (...) med slike etasjeskiller som har stått siden oppføring på slutten av 1800-

tallet. Ved modernisering av bygårdene i dag beholdes normalt etasjeskillene med enkle etterisoleringer over/under. Generelt har disse etasjeskillene levetid på godt over 100 år. Denne hytta er oppført i 1965. (...)

Yttervegger:

Hyttas yttervegger/lafteplanker hadde også omfattende, lokale fukt- og råteskader som det var umulig å ikke se på befaring. Som bygningskyndig vet man at disse må fjernes og videre at det da må gjøres en større jobb med veggene etterpå. Her er det bare to alternativer. Man kan lekte ut veggene og sette på nytt helhetlig panel, eller man kan erstatte lafteplanker med nye spesialhøvlede, tilpassede maskinlaft. Det siste krever spesialkompetanse innen lafteteknikk som erfaringsmessig er veldig dyrt, men man ville da beholdt hyttas estetiske uttrykk.

Netto m2 pris forutlekting og panel ligger på kr. 2.000-3.000 ink. mva. Hyttas yttervegger ga totalt ca. 80 m2. Hos deg ble vi enige om å også isolere samt vindtette før nytt panel. Det gir en standardheving. Men, som vi snakket om, var det risiko for at det å innhente spesialfirma på lafteteknikk fort kunne blitt enda dyrere. Så oppsummert har du fått en standardheving på yttervegger, men alternativ utbedringsmetode ville nok kostet deg det samme om ikke mere .

Jeg bet meg merke i at hyttas laftekonstruksjon var malt både utvendig og innvendig. Det er uheldig da byggeteknikken trenger luft fra minst en side, mens fukt her hadde blitt stengt inne over tid. Det er merkelig at takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten ikke sa noe om det. Laftede bygninger skal ha usedvanlig lang levetid (100-300 år) forutsatt at de er bygget riktig.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det er vist til at takstmannen omgikk forskrift til avhendingslova § 2-22 ved å gi sjablongmessig estimat på undersøkelseskostnader og ikke utbedringskostnader, og at takstmannen uansett skulle ha sett at råteskadene var mer omfattende. Siden det er brudd på forskriften må det ses bort ifra tilstandsrapportens opplysninger, og da står en igjen med upåregnelige avvik. Uansett foreligger det en underkommunikasjon fra takstmannens side. Det er en presumsjon for takstansvar når forskriften ikke er fulgt, og takstmannen skulle uansett ha gitt fullstendige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 766 346. Kjøper har anført at det ikke skal gjøres noe fradrag ved utmålingen.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er vist til at takstmannen ga omfattende risikoopplysninger om fukt og skader, og at det ble gitt helt tydelige opplysninger om at det var *undersøkelser* som var kostnadsestimert. Med tanke på takstmannens mandat og kontrollmuligheter var det stor usikkerhet til skadeomfanget og utbedringsbehovet, og i en slik situasjon må det være forsvarlig at takstmannen velger å kostnadsestimere nærmere undersøkelser, når dette også presiseres. Takstmannen var ikke kjent med, og måtte heller ikke ha kjent til forhold utover det opplyste, og takstmannen hadde dessuten informert om omfattende feil og skader. En eventuell underkommunikasjon ville ikke ha virket inn på kjøpet. Det foreligger derfor ikke brudd på forskriften, og heller ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Ved et eventuelt mangelsansvar, må det gjøres et betydelig fradrag ved utmålingen av prisavslaget, fordi hytta vil være i langt bedre stand etter utbedringen enn det kjøper ble forespeilet ved kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at selgers takstmann ikke hadde gitt kostnadsestimat i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-22, jf. FinKN 2025-214. Videre var skadeomfanget av et slikt omfang at takstmannen burde ha oppdaget dette ved sin befaring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-22 andre ledd siste punktum bestemmer at takstmannen «skal» gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste «å utbedre» rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er altså tale om en pliktregel, som takstmannen ikke kan la være å følge f.eks. fordi det er utfordrende å gi et anslag. I tillegg skal anslaget gis for kostnaden ved å *utbedre* et avvik – det er ikke tilstrekkelig å gi anslag på videre undersøkelser. Slik regelen er utformet kan nemnda derfor vanskelig se på det annen måte enn at takstmannen i herværende sak ikke oppfylte sine forpliktelser. I nemndspraksis er det lagt til grunn at manglende overholdelse av forskriften innebærer en presumsjon for takstansvar, jf. avhl. § 3-7. Nemnda kan ikke se at denne saken ligger noe annerledes an. Det kan også stilles spørsmål om det i slike tilfeller uansett foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. HR-2025-1749-A avs. 93:

Så langt den sakkyndige i henhold til forskriften skal ha undersøkt et forhold, må kjøperen være berettiget til å forvente at forholdet er i byggeteknisk forsvarlig stand, om ikke annet følger av rapporten eller går tydelig frem på annen måte.

Uttalelsen er etter sin ordlyd riktignok begrenset til forhold takstmannen «skal ha undersøkt» – noe som strengt tatt er noe annet enn å sette sjablongmessige anslag etter forskriften § 2-22. Gode grunner kan tale for at ethvert pliktbrudd medfører mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, men nemnda anser det uansett ikke nødvendig for resultatet i vår sak å ta endelig stilling til dette.

Nemnda kan heller ikke se at «ubetydelig»-unntaket i forskriften § 1-5 andre ledd kommer til anvendelse. Utbedringskostnaden i saken er høy, hvilket også ville ha reflektert intervallet som takstmannen skulle ha benyttet. Det er klart av betydning for en forbruker å få vite om en skade «kun» vil koste mellom kr 10 000-50 000 å utbedre – eller om det er en risiko for at mange hundretusener kroner vil kunne påløpe. Av den grunn anser nemnda også at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt.

Sekretariatet har i sin vurdering utmålt kr 200 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I foretakets nemnsanmodning anføres det at det må gjøres et større standardhevingssfradrag, slik at boligen ikke settes i en bedre stand enn kjøper hadde krav på etter avtalen.

Sekretariatet har i sin vurdering av prisavslaget vist til følgende momenter:

Når byggefirma N forklarer at utskiftningen av bjelkelaget ikke medfører «standardheving», så omtaler de kun standardheving i en helt snever forstand. Standarden som sådan blir nok den samme, men de har sett bort ifra at et bjelkelag fra 1960 erstattes med et helt nytt bjelkelag, og at de omfattende risikoopplysningene som ble gitt om bjelkelaget og krypkjelleren elimineres.

Sekretariatet antar også at skjevhetene i bjelkelaget blir borte med utbedringen. Dette betyr at kjøper vil sitte igjen med noe vesentlig bedre enn det som er kjøpt.

Når det gjelder ytterveggene, har byggefirma N forklart at kjøper får en standardheving i form av ny isolasjon og vindsperre. Kjøper får også helt nye veggpanel med forlenget levetid, og de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved kjøpet elimineres. Det vises her til opplysningene om store skader i egenerklæringsskjemaet, samt under punktene «overflater vegger» og «yttervegger» i tilstandsrapporten.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konkrete momenter. Utmåling av prisavslag i et tilfelle som dette må uansett bli temmelig skjønnsmessig. Nemnda anser kr 200 000 som forsvarlig og har etter en helhetsvurdering kommet til å kunne tiltre dette. Egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer i fradrag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).