

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-842

5.8.2026

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

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

Borebiller i krypkjeller og etasjeskiller – TG 2 – eldre bolig – dødsbo – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1890 ble solgt for kr 2,7 mill. i august 2024. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det var ikke gitt noen opplysninger om boligens tilstand i egenerklæringsskjemaet. I tilstandsrapporten var det opplyst at krypkjelleren delvis ikke var mulig å undersøke, og det ble påpekt fare for feil i de delene som ikke var undersøkt. Det ble gitt TG 2 på overflater, krypkjeller og veggkonstruksjon. Etasjeskiller fikk TG 3 som følge av skjevheter. Før overtakelsen var kjøper innom boligen og oppdaget små hull i gulvbordene. På bakgrunn av dette hadde kjøper med seg skadedyrskspert på overtakelsen, som fant forekomst av borebille flere steder, særlig i krypkjelleren. Kjøper anførte at borebiller var upåregnelig, og at selgers takstmann skulle ha oppdaget forholdet ved sin befaring. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var tale om et eldre dødsbo hvor det ble gitt tydelige risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 133 400, samt forsinkelsesrente fra 19.4.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1890.

I salgsprospektet ble det opplyst om at boligen ble solgt som dødsbo og at selger ikke er kjent med boligen. Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt, og kjøper oppfordres til å gjennomgå boligen med fagkyndig. I prospektet er det opplyst om at det må «påregnes rehabilitering» på enkelte bygningsdeler.

I tilstandsrapporten ble det gitt TG 2 på krypkjeller, overflater og veggkonstruksjoner.

Tilstandsvurderingene er gjennomgående begrunnet i slitasje og alder, og det er ikke opplyst om skader fra skadedyr. Det er opplyst om «spredte fuktskader» i kledning, og at det mangler lufting. Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG 3 som følge av skjevheter. Det opplyst om at det fungerer som det er. Krypkjelleren er undersøkt, men ikke fullt ut som følge av begrenset tilkomst. Det er imidlertid opplyst om følgende:

Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Boligen ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.8.24, og overtatt av kjøper den 20.9.24.

Kjøper var innom eiendommen før overtakelse, og ble oppmerksom på små hull i gulvet på kjøkkenet. Kjøper mistenkte at det kunne skyldes skadedyr, og tok derfor med en sakkyndig på

overtakelsen. På overtakelsen tok kjøper inn følgende bemerkning/forbehold i overtakelsesprotokollen:

Skadedyrproffen på stedet ved overtakelse og konstaterte stort angrep av borebiller i blindkjeller. Avventer rapport.

Kjøper mottok rapport på skadene etter overtakelsen, hvor det beskrives at boligen er utsatt for angrep av borebiller. Det står bl.a. at angrepet er «aktivt og har pågått over mange år.» Det er også beskrevet at det er fukt i treverk i bærende konstruksjoner ned mot krypkjeller, og at dette gir gode levebetingelser for skadedyrene. I rapportene er det en rekke bilder av skadene som er tatt fra krypkjelleren, som viser spon fra skadet treverk rundt bjelker og andre tegn etter borebiller i form av hull i treverk.

Kjøper har innhentet pristilbud på utbedringsarbeider i e-post datert 18.12.24. Pris for maskin og montering er på kr 88 400. I pristilbudet skrives det at «erfaringsmessig vil maskinen stå på et vedlikeholdsnivå å bruke ca. 3-500w kontinuerlig. Slik at anslått forbruk i åre vil være 2500 - 4320 KW pr år.» Det oppgis imidlertid at det er vanskelig å anslå eksakt forbruk. I e-post datert 22.1.25 fra strømselskap står det at dersom gjennomsnittsprisen for 2024 legges til grunn vil 4500 kWt tilsvare kr 3 272,85.

I pristilbud av 18.12.24 opplyses det videre om at «våre priser er ikke inkludert utskifting av skadet treverk. Dette må vurderes av tømmer/takstmann.» Det er innhentet pristilbud datert 3.1.25 for montering av bærebjelker på kr 25 000.

Kjøper har fremlagt bilder av hvordan skaden kom frem og ble oppdaget. Kjøper har opplyst at boligen er forsøkt solgt, og at samme takstmann har utarbeidet ny tilstandsrapport, hvor det påpekes spor etter stripet borebille.

Kjøper har anført at forekomsten av borebiller er en mangel både etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at angrepet har pågått over tid, og at kjøper fant synlige skader på treverk før overtakelse, som kjøper kunne belage seg på at takstmann hadde oppdaget ved sin befarings av eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 133 400, samt forsinkelsesrente fra den 19.4.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at kjøper måtte belage seg på at det ville være skader på boligen grunnet synlig tilstand og alder. Foretaket har i hovedsak vist til at takstmann har oppfylt sine plikter etter forskriften, og at kjøper var kjent med at det var en rekke risikoelementer ved denne boligen, sett i lys av tilstandsgrad, alder og det faktum at boligen ble solgt av noen som ikke hadde kjennskap til den.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at skadene var påregnelige i lys av boligens alder og risikoopplysninger ved salget, og at det heller ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble vist til følgende:

I dette tilfellet er vår vurdering av kjøpers berettigede forventninger at boligen er gammel, med en rekke eldre bygningsdeler. Den synlige tilstanden og tilstandsvurderingene som en helhet tilsier at det er vedlikeholdsetterlep på boligen. Kjøper har dermed en berettiget forventning om at boligen vil kreve utbedringsarbeider på flere bygningsdeler.

Kjøper er også orientert om at boligen selges av et dødsbo. Det er opplyst om at selger ikke er kjent med boligen. Kjøper må dermed ha en rimelig forventning om at det ikke vil gis opplysninger om forhold som typisk er tuftet på erfaring med å bo i boligen. I nemndspraksis har dette blitt vektlagt i en rekke saker i ulik grad, se bl.a. FinKN 2025-797. Vår vurdering er at denne saken er et tilfelle der det faktisk at boligen selges som dødsbo må tillegges vekt ved avgrensningen av selgers ansvar.

Samlet sett har kjøper kjøpt en bolig der det foreligger en rekke usikkerhetsmomenter. Boligen er kontrollert og undersøkt av fagkyndig, men også ved denne undersøkelsen ligger det enkelte usikkerhetsmomenter, som kjøper, slik vi vurderer saken, må anses å ha akseptert ved avtaleinngåelsen. Vi bemerker her at de usikkerhetsmomentene som fremgår av tilstandsrapporten er knyttet til spesifikke bygningsdeler, og begrunnet i konkrete forhold/risikoer, og dermed ikke i strid med forbudet mot generelle forbehold etter avhl. § 3-9 annet ledd.

De feilene som kjøper har funnet i saken er ikke eksplisitt opplyst om i salgsprospektet. Vår vurdering er imidlertid at de ligger innenfor den usikkerhetsmarginen som kjøper må anses for å ha akseptert ved kjøp av denne aktuelle boligen. Vi legger avgjørende vekt på at det ikke er dokumentert i annet enn tekstform hvordan skadene var synlige for kjøper, hvilket gjør det vanskelig å bedømme om dette også er noe takstmann skulle ha fanget opp ved sin befaring av eiendommen.

Nemnda anser dette som et grensetilfelle, men har etter samlet vurdering kommet til at det må sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på opplysningen som fremgår i nemnsanmodningen om at det er tale om et aktivt borebilleangrep i boligen. Selv om det i eldre boliger ofte vil være spor etter tidligere angrep, er det etter nemndas syn noe annet med et pågående forhold. Det ble ikke opplyst noe om skadedyr i boligen, og nemnda anser derfor at avviket ligger utenfor det forventbare. Nemnda anser det som påfallende at takstmannen ikke skal ha observert forholdet, gitt at de fremlagte bildene viser nokså tydelige hull i gulvet. Nemnda finner det dog ikke påkrevd å ta stilling til spørsmålet om det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, må det foretas et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid som følge av risikoopplysningene som ble gitt om boligens overflater. Det vises her til foretakets anførsel i klagetilsvaret:

Utbedringen innebærer utskifting av gamle materialer som uansett har/vil ha utlevd sin levetid på kort sikt. Samt nyetableringer i form av ventilasjon og innlegging av strøm som ikke var forventbart. Klager har ikke gjort fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid til tross for opplysninger gitt ved salget.

I salgsprospektet ble det opplyst om at boligen ble solgt som dødsbo og at selger ikke er kjent med boligen. I prospektet ble det opplyst om at det må «påregnes rehabilitering» på enkelte bygningsdeler. I tilstandsrapporten ble det gitt TG 2 på krypkjeller, overflater og veggkonstruksjoner. Tilstandsvurderingene er gjennomgående begrunnet i slitasje og alder. Nemnda finner etter dette at prisavslaget passende kan settes til kr 65 000, som også inkluderer egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).