

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1086

4.11.2025

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

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

Fukt- og råteskadet kjeller/etasjeskille – TG 2 og TG 3 – opplyst om manglende drenering – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1935 ble solgt for 5,35 mill. i august 2022. Det ble opplyst ved salget at boligen var oppgradert, men at det fortsatt måtte påregnes enkelte oppgraderinger. I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon, rom under terreng, og etasjeskille gitt lys TG 2, mens grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2. Drenering ble gitt TG 3, og det ble opplyst at det ikke var lagt drenering på tre sider av boligen. Selger påpekte det samme i egenerklæringen, og opplyste om «fukt innslag der det ikke er støpt gulv». I 2024 oppsto det et rørbrudd, og kjøper avdekket i den forbindelse store fukt- og råteskader i kjelleren. Kjøper anførte at skadene var upåregnelige i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, og viste også til at det ble gitt flere negative opplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1935.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som «stor og innholdsrik».

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2018. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller svarte selger «ja», og opplyste:

Ingen drenering/fuktsperre på 3 sider av huset, fukt innslag der det ikke er støpt gulv

Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/innsekter eller skadedyr i boligen.

Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var oppgradert de senere år, men at det måtte påregnes enkelte oppgraderinger/påkostninger.

Veggkonstruksjonen ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), med opplysning om ukjent utførelse og liggende bordkledning. Det var registrert stedvis sprekker/malingsflass og slitasje. Rom under terreng ble også gitt lys TG 2. Takstmannen opplyste at hulltaking ikke var foretatt, og begrunnet dette med at rommet hadde konstruksjon som gjorde hulltaking unødvendig. Deler av kjeller hadde ikke støpt gulv, og det ble anbefalt å legge fuktsperre mot grunn for å etablere påstøp. Etasjeskillet ble gitt lys TG 2. Det fremgikk at etasjeskiller var av

trebjelkelag, og tilstandsgraden ble gitt på bakgrunn av målte høydeforskjeller. Det ble påpekt at det var målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Drenering ble gitt TG 3. Det ble opplyst at det ikke var lagt drenering på tre sider av boligen, kun mot sør. Det fremgikk at dreneringen hadde begrenset effekt, og det var ingen tegn til utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet, tilstanden måtte overvåkes jevnlig og redrenering kunne ikke utelukkes. Det ble påpekt at fuktsikring av muren måtte etableres inkl. klemlist, og kostnader ble estimert til kr 50-100 000. Grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble påpekt at grunnmuren hadde sprekkdannelser og at lokal utbedring måtte utføres til en estimert kostnad på under kr 10 000.

Boligen ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.22, og overtatt av kjøper den 29.10.22.

Høsten 2024 oppdaget kjøper en vannskade fra et rørbrudd, og det ble i den forbindelse avdekket omfattende fukt- og råteskader i kjelleretasjen. Saken ble meldt inn til kjøpers husforsikring i Eika Forsikring, som innhentet skaderapport fra takstmann S datert 30.9.24:

Vannskaden vurderes til å ha et lokalt skadeomfang, selv om kjelleren har store skader på fukt fra grunn, manglende ventilasjon og mugg i himlingsplater, samt råde i sviller og gulvbjelker.

Kjøper innhentet deretter en ny skadetakst fra takstfirma B datert 1.11.24. Skadetakstmannen opplyste at skaden var i etasjeskille mellom 1.etg og kjeller. Kort oppsummert fremgikk det at himlingsplater i alle rom hadde deformasjoner pga. fukt og mugg. Isolasjonen var fuktig og det var avdekket råteskade i trebjelkelaget. Det fremgikk at det ikke var skader i form av setninger eller annet i overliggende etasje grunnet råteskader i trebjelkelag. Takstmannen vurderte at hovedårsaken var manglende lufting av kjelleretasjen. Det ble estimert kostnader på kr 262 500.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra S Bygg AS på kr 258 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at etasjeskillet kun ble gitt lys TG 2, og at det var opplyst om mindre høydeforskjell. Dette hadde ingen sammenheng med de skadene som nå var avdekket. Det ble ikke påvist fukt i rom under terreng, og det var ikke opplyst behov for strakstiltak.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper fikk i forbindelse med salget flere risikoopplysninger, noe som tilsa at kjøper burde ha oppdaget avviket tidligere. Foretaket anførte videre at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet måtte forvente, og viste til boligens alder og opplysningene ved salget.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt- og råteskader i boligens kjelleretasje. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1935, og var således 87 år gammel på salgstidspunktet. Selger har i forbindelse med salget opplyst at det er ingen drenering/fuktsperring på 3 sider av huset, og at det er fuktinnslag der det ikke er støpt gulv.

Drenering har i tilstandsrapporten fått TG 3, hvilket signaliserer alvorlige avvik som krever strakstiltak. Det heter at dreneringen har utilstrekkelig og begrenset effekt, og at det mangler utvendig fuktsikring. Det er ikke oppgitt alder på dreneringen, og det følger av fast nemnds- og rettspraksis at kjøper på denne bakgrunn måtte forvente at dreneringen kunne være fra byggeår, jf. eksempelvis FinKN 2017-235, FinKN 2020-777 og FinKN 2021-1067.

Rom under terreng har fått lys TG 2, samtidig som det opplyses at det er påvist «indikasjoner» på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Kjøper fikk da også opplyst at det påviste fuktnivået gir grunnlag til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Videre fremgår det at eventuelle tiltak må foretas for å unngå fuktskader. Takstmann vurderte at det var ingen strakstiltak, men at det anbefales god ventilasjon av kjeller.

Vi har merket oss at etasjeskiller har fått lys TG 2, og at tilstandsgraden i hovedsak begrunnes med skjevheter. Selv om det ikke ble gitt noen konkrete risikoopplysninger knyttet til etasjeskillet utover målte høydeavvik, finner sekretariatet imidlertid at mangelsvurderingen må baseres på det samlede opplysningsbildet. Kjøper har i denne saken fått konkrete risikoopplysninger om manglende drenering og at kjelleren er fuktutsatt. Kjøper har fått opplyst at tiltak for å unngå fuktskader vil kunne være nødvendig over tid, og at tiltak knyttet til redrenering ikke kan utelukkes.

Det har gått over 2 år siden selgers takstmann var på befaring, og det kan ikke utelukkes at risikoen for fukt har utviklet seg i løpet av denne perioden. Selv om de avdekkede fukt- og råteskadene i og for seg var skjulte, må disse – i lys av det samlede opplysningsbildet – alt i alt sies å ligge innenfor det forventbare, jf. FinKN 2024-1096.

Alder på boligen tilsier også at det vil være påregnelig med råteskader, jf. FinKN 2016-398. Saken gjaldt en bolig fra 1920, og det ble avdekket omfattende råteskader i boligens ytterkledning. Nemnda uttalte at kjøper uansett måtte regne med «store vedlikeholds- og utskiftningsarbeider i et så gammelt hus».

(...)

Etter sekretariatets syn var det høyst sannsynlig for at kjelleren var fuktutsatt, og at det var påregnelig med fuktskader.

Nemnda har ved mangelsvurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Vårheim – bemerker:

Flertallet er kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det vises til de konkrete risikoopplysningene som var gitt om dreneringen og rom under terreng, hvor det blant annet er opplyst om noe fuktgjennomtrengning i kjellermur og kjellergulv. Videre var det anbefalt jevnlig overvåking av kjellergulv- og kjellermurkonstruksjonen samt god ventilasjon av kjeller. I tilstandsrapporten var det også opplyst at deler av kjeller ikke har støpt gulv og det var anbefalt å legge fuktsperre mot grunn og etablere påstøp. Disse risikoopplysningene sett opp mot boligens alder, herunder at oppføringsårets byggeskikk avviker fra nåtidens byggeskikk, tilsier etter flertallets syn at boligen ikke objektivt sett avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Flertallet kan ikke se at FinKN 2025-547 tilsier en annen vurdering, da saken ligger annerledes an enn vår sak. Det vises blant annet til at dreneringen i FinKN 2025-547 var gitt lys TG 2, samtidig som det var opplyst om uflagerte drengarbeider i 2020.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Mindretallet – Nyhus – bemerker:

Mindretallet har under tvil kommet til at eiendommen ikke er i samsvar med det kjøper hadde grunn til å forvente, og at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Slik saken er opplyst forstår mindretallet det slik at etasjeskille er gitt lys TG 2 utelukkende på bakgrunn av måleavvik. Videre ble det ikke gitt opplysninger om strakstiltak i forbindelse med måleavviket, da dette var forhold som ikke var økonomisk rasjonelt å utbedre. Denne opplysningen kan dermed ikke få avgjørende vekt, ettersom måleavviket ikke har direkte sammenheng med råteskadene i etasjeskillet.

Det er på det rene at det er gitt opplysninger knyttet til manglende drenering på tre sider av boligen og at det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Rom under terreng var i den forbindelse gitt lys TG 2, og det ble anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det ble likevel ikke opplyst behov for strakstiltak, men det ble anbefalt med god ventilasjon av kjelleren.

De sakkyndige som har uttalt seg i saken har ikke knyttet skaden i etasjeskillet direkte opp mot den manglende dreneringen eller fuktsikringen. Det blir i stedet begrunnet med at hovedårsaken er manglende ventilasjon i kjelleren. Takstmannen har imidlertid ikke bemerket at kjelleren mangler tilstrekkelig ventilasjon. Det ble heller ikke gitt konkrete risikoopplysninger om råteskader i etasjeskillet, som skulle tilsi at dette var forventbart for klager.

Selv om det var gitt risikoopplysninger for flere forhold ved boligen, gjaldt dette ikke etasjeskille. Det legges i det følgende avgjørende vekt på at det ut fra det samlede opplysningsbildet ikke kunne forventes omfattende råteskader, som det dreier seg om her.

Det er videre anført at kjøper har reklamert for sent. Kjøper har med jevne mellomrom vært i kjelleren etter boligen ble overtatt. Blant annet må kjøper oppsøke kjelleren for å slå av hovedkranen til vannet, som gjøres i forbindelse med feriereiser. Det var da først i forbindelse med rørbruddet den 11.9.24 det ble avdekket synlige fuktskader i taket. Kjøper hadde takstmann fra forsikringsselskapet sitt på befaring den 27.9.24, hvor det videre ble avdekket skjulte råteskader i bærebjelkene i etasjeskillet. Kjøper reklamerte så til selger den 3.10.24. Reklamasjonen er således gitt under en måned etter skaden ble oppdaget, og må dermed anses for å være rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Ettersom mindretallets syn ikke tas til følge, anses det ikke nødvendig å ta stilling til utmåling av et prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).