

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1115

11.11.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Feil ved avløpsrør – drenering/krypkjeller – TG 2 – risikoopplysninger – takstansvar? – ubetydelig avvik? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 1-5 og 2-14.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1969 ble solgt for kr 5,875 mill. og overtatt av kjøper den 23.6.23. Boligen ble markedsført med «God standard». I tilstandsrapporten var bl.a. drenering og krypkjeller gitt TG 2. Det fremkom at det var begrenset tilkomst til krypkjelleren, og at det var tegn til fukt. Dreneringen ble opplyst utført ved egeninnsats i 2020. Boligens avløpsrør av plast ble gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved boligens drenering, fukt i krypkjelleren, og feil ved avløpsrør. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, samt at selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdene før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om forholdene ved avtaleinngåelsen. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 632 788, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsrør og drenering/krypkjeller, jf. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Vestland fylke oppført i 1969.

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

Halvpart av tomannsbolig med alt på ett plan – God standard

I tilstandsrapporten ble krypkjeller gitt mørk TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Takstmannen skrev at det var begrenset tilkomst til krypkjelleren og blindkjelleren, bl.a. grunnet delvis svært lav takhøyde og få inspeksjonsluker. Det ble påpekt at jordgrunnen var fuktig på befaringsdagen, og at en søyle sto rett i jordmassene, noe som var forbundet med råteskader og sig. Takstmannen mente at det burde anlegges bedre tilkomst- og inspeksjonsmuligheter, og bemerket at blindkjellere av slik alder var risikokonstruksjoner med tanke på fukt- og kondensskader.

Dreneringen fikk også mørk TG 2. Takstmannen skrev at tomten var forholdsvis flat, men at skrånende terreng gjorde at en del vann rant ned foran boligen. Det sto at selger hadde utbedret dreneringen i hagen ved egeninnsats i 2020, men det ble informert om at det til tider fortsatt kunne være overvann i hagen. Takstmannen mente at tilstanden burde overvåkes, og at tiltak for redrenering ikke kunne utelukkes.

Avløpsrørene av plast hadde fått TG 1 uten anmerkninger. Ellers hadde vannledninger til badene og til vaskerommet fra 2014-2019 fått TG 1, mens eldre vannledninger ble gitt mørk TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og at selger hadde bodd i boligen siden. Det var krysset av for at fukt, oversvømmelse, vann eller fukt, i kjeller, krypkjeller eller underetasje ikke var relevant for boligen. Selger informerte om at ufaglærte hadde gravd opp gresset og lagt dreneringsrør for å lede vekk vann i 2021. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til mugg/sopp/råte. Det ble ikke informert om kjennskap til innvendige eller utvendige arbeider på avløpsrør, men selger opplyste at et navngitt firma hadde utført rørarbeider i forbindelse med etablering av tilbygget i 2019.

Boligen ble solgt for kr 5,875 mill. i mai 2023, og overtatt av kjøper den 23.6.23.

I perioden 27.11.23 til 4.7.24 reklamerte kjøper over bl.a. feil ved drenering og fukt i krypkjeller, samt avvik ved utvendige avløpsrør.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved en skaderapport fra kjøpers bygningsforsikring i Frende v/takstmann S datert 20.11.23, en rørinspeksjonsrapport fra rørleggerfirma V datert 14.11.23, samt en reklamasjonsrapport fra takstmann S datert 1.7.24. Det er ellers lagt frem en rapport fra selgers eiertid, utarbeidet av rørleggerfirma M for naboen den 10.12.20.

I november 2023 opplevde kjøper tilbakeslag av avløpsvann fra sluket på badet. Takstmann S oppdaget i den forbindelse feil på utvendige avløpsrør. Avløpet fra badet fra 2019 var påkoblet feil rør i krypkjelleren. Det var koblet på et rør for overvann/takvann. Kloakk og papir hadde tettet igjen systemet for overvann/takvann, og dette hadde resultert i tilbakeslaget. Det var også svakheter (vannfylling, hindringer, deformasjoner) ved det eksisterende røret som avløpsrøret egentlig skulle vært koblet til, men det var altså ingen årsakssammenheng mellom disse svakhetene og tilbakeslaget. Takstmann S skrev at han hadde vært i kontakt med rørleggerfirma B, som ga uttrykk for at de ønsket å reparere/utbedre skadene.

I den senere utarbeidede reklamasjonsrapporten vurderte takstmann S de utvendige avløpsrørene. Han viste til funnene som var beskrevet i rapporten fra rørleggerfirma V datert 14.11.23 (deformasjon, vannfyllingsproblematikk og slitasje). Han mente at det var vesentlige mangler ved tilstandsrapporten, idet punktet om utvendige vann- og avløpsrør var fjernet manuelt fra rapporten. Han skrev at synlige utvendige forhold og alder på 54 år tilsa at disse skulle fått TG 3. Det ble også bemerket at det var krysset av «nei» på spørsmål om arbeider på utvendige vann- og avløpsrør, selv om rørleggerfirma M hadde foretatt flere undersøkelser på avløpsrør i 2020 og laget rapport på dette. Takstmann S mente at uriktige opplysninger, manglende undersøkelse og manglende tilstandsgrad ikke hadde gitt kjøper mulighet til å vurdere risikoen forbundet med utvendig røropplegg før kjøpet. Han estimerte kostnadene ved å skifte ut stikkledninger for vann og avløp ut til an boring til offentlig nett til kr 218 750 inkl. mva. Byggefirma D utarbeidet et pristilbud for utskiftning av kjøpers del av spillvannsledningen (1/4) på kr 64 037,50 inkl. mva.

Det ble lagt frem en rapport fra rørleggerfirma M datert 10.12.20, utarbeidet for naboen. Firmaet hadde vært hos naboen flere ganger i perioden november-desember 2020.

Selger har forklart følgende i saken:

Det som skjedde var at det var tett avløp langt nede i gaten. Og de var inne for å åpne avløpsrøret med spyling. Kjente til rapporten, men det var jo ikke noe feil på avløpsrør på eiendommen såvidt meg bekjent. At det ble tett langt nede i gaten anså ikke jeg som en feil, og arbeidet som ble utført var å løsne proppen

Kjøper har lagt frem bilder som viste at krypkjelleren til tider hadde blitt oversvømt.

I reklamasjonsrapporten beskrev takstmann S at mye synlig vann i krypkjelleren hadde medført høy fuktighet i synlig treverk og skade på plater under gulvbjelker. Han mente at

vanninntrengningen måtte ses i sammenheng med drenering og fuktsikring mot grunn og terreng. Synlige linjer på grunnmuren viste at deler av grunnmuren hadde stått under vann i lengre tid. Han mente at de faktiske forholdene han så i november 2023 tilsa en klar TG 3 på krypkjelleren, og vurderte salgsopplysningene som svært mangelfulle og direkte feil. Kostnadene ved lokale utskiftningsarbeider i krypkjelleren ble estimert til kr 56 250 inkl. mva. Byggefirma D har oppgitt utbedringsarbeider i krypkjelleren på kr 100 000 inkl. mva.

Takstmann S forklarte at de store vannmengdene i krypkjelleren skyldtes sviktende drenering. På bakgrunn av hva han så i november 2023, mente takstmann S at dreneringen burde fått en klar TG 3. Han estimerte kostnadene ved å legge ny drenering til kr 562 500 inkl. mva. Byggefirma D har priset drensarbeidene til kr 468 750 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at forholdene utgjorde avvik fra kjøpers berettigede forventninger, og at selger ga mangelfulle opplysninger om vanninnsig og problemene med avløpsrørene. Kjøper har videre vist til at selgers takstmann kun ga generelle risikoopplysninger om krypkjelleren. Da det ikke var gitt konkrete risikoopplysninger måtte kjøper kunne ha høyere forventninger til krypkjellerens tilstand. Hva gjaldt selgers takstmann, viste kjøper til forskrift til avhendingslova § 2-14, samt FinKN 2024-630.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30.11.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om krypkjelleren og dreneringen ved salget, og at selger ikke pliktet å informere om naboens tilstopping i 2020.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar når det gjaldt sviktende drenering, vanninnsig i krypkjeller, og avvik ved avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger som gjorde forholdene påregnelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet feil ved utvendig avløpsrør og dreneringen samt fuktinnsig i krypkjelleren.

Nemnda bemerker at foretaket i brev av 1.7.25 har akseptert sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel knyttet til forurensede drensmasser/oppsprukken asfalt utenfor inngangen, jf. avhl. § 3-2, og manglende dokumentasjon på de elektriske arbeidene i boligen, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 80 000 etter at det var gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter. Foretaket har utbetalt dette beløpet.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet som er forelagt nemnda:

Sekretariatet vil bemerke at takstforskriften ikke oppstiller krav til undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger. Slik vi ser det, kan det ikke være avgjørende om Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) eller Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger eventuelt legger opp til at det i utgangspunktet skal gjøres slike undersøkelser, idet det fremgår uttrykkelig på s. 3 i tilstandsrapporten at tilstandsrapporten ikke beskriver «installasjoner utenfor bygningen». Det er dessuten tvilsomt om det ville virket inn på kjøpet dersom takstmannen hadde skrevet at rørene var gamle, jf. avhl. § 3-7 2. pkt. Dette måtte kjøper uansett ha regnet med.

Kjøper har vist til rapporten fra rørleggerfirma M datert 10.12.20, og anført at selger mot bedre viten hadde krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved utvendige vann- eller avløpsrør, jf. avhl. § 3-7, jf. også

§ 3-8. Selger har forklart at de var kjent med rapporten som naboen hadde mottatt, men at de ikke hadde ansett det som en feil at en propp hadde blitt spylt lengre ned i gaten. Sekretariatet har gjennomgått rapporten i og innholdet i denne, men kan ikke se at det fremkommer noe her som selger plikter å informere om, jf. avhl. § 3-7 1. pkt., jf. også § 3-8. Rapporten beskriver ikke «feil» ved rørene som sådan. Det står bare at en propp ble åpnet, og at en spyleslange som hadde låst seg fast ble løsnet. Dette fremstår som alminnelig vedlikeholdsbehov som kan oppstå ved eldre rørledninger. Se til sml. FinKN 2013-501, FinKN 2013-240 og FinKN 2015-458, hvor selgerne ikke plikter å informere om enkelttilfeller av tilstopping av eldre rør.

Det kan ellers virke noe uklart om utbedringsbehovet knyttet det utvendige avløpsrøret er akutt eller ikke. Under enhver omstendighet må det ha vært påregnelig for kjøper at det kunne være nødvendig å skifte ut så vidt gamle rør (54 år ved overtakelsen) på kort sikt, jf. avhl. § 3-2 1. ledd. Se til sammenligning FinKN 2023-169, FinKN 2018-937, FinKN 2019-172, FinKN 2013-501, FinKN 2013-123, FinKN 2017-771, FinKN 2017-276, FinKN 2017-434, FinKN 2017-343 og FinKN 2018-029.

Siden det er synlige spor på grunnmuren etter stående vann, antar sekretariatet at det også har oppstått vannansamlinger/oversvømmelser i krypkjelleren tidligere. Takstmann S har forklart at dette må ses i sammenheng med drenering og fuktsikring mot grunn og terreng, og at det må etableres ny drenering og ny himling i krypkjelleren. S har bemerkt at tilstandsrapporten ikke omtaler fuktnivå, ventiler eller synlig vann, som er vesentlige punkter som skal besvares i undersøkelsen av krypkjelleren, jf. takstforskriften.

Sekretariatet har funnet det tvilsomt om brudd på takstforskriftens § 2-14 kan anses sannsynliggjort i denne saken. Forskriften legger for så vidt opp til undersøkelser av luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder ventiler, jf. 1. ledd bokstav e, og vi kan ikke se at ventilasjonen er beskrevet uttrykkelig. Med tanke på de illevarslende opplysningene kjøper fikk, kan det imidlertid spørres om et eventuelt avvik når det gjelder ventilasjon ville vært ubetydelig sett hen til mangelens art og omfang, jf. takstforskriftens § 1-5 2. ledd. Det ble tross alt informert om at jordgrunnen var fuktig ved befaringen, at materialer som sto ned i jordgrunnen var utsatt for råte og sig, og at tiltak for redrenering ikke kunne utelukkes. Både dreneringen og krypkjelleren hadde fått TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Disse opplysningene var mer illevarslende enn eventuelle opplysninger om at det manglet tilstrekkelig ventilasjon. Takstmannen hadde dessuten beskrevet krypkjelleren som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondensskader. Det må videre tas i betraktning av kontrollmulighetene i krypkjelleren var dårlige, og at takstmannen hadde gitt klare og tydelige opplysninger om dette.

Alle forhold tatt i betraktning, finner vi ikke at vanninnsiget kan anses som et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 1. ledd. Det hadde blitt gitt betydelige risikoopplysninger om både krypkjelleren og dreneringen, og det var rimelig å anta at dreneringen måtte skiftes på kort sikt. Utbedringskostnadene som kreves dekket knytter seg i all hovedsak til påregnelig oppgradering av dreneringen. Se til sml. FinKN 2013-123, FinKN 2017-771, FinKN 2018-029, FinKN 2024-1186, FinKN 2025-427 og FinKN 2024-1127 med videre henvisninger.

Når det gjelder selgers forhold, følger det av retts- og nemndspraksis, herunder Rt. 2005 s. 1281, at opplysningene i egenerklæringsskjemaet må ses opp mot opplysningene i tilstandsrapporten. Selgers avkryssing for at det ikke var «kjeller, underetasje, eller andre rom under bakken» i egenerklæringsskjemaet må anses korrigert ved opplysningene om krypkjelleren i tilstandsrapporten og i salgsprospektet. Videre er krypkjellere i alminnelighet en bygningsdel som benyttes sjelden, og tilkomstmulighetene var begrensede. Slik saken er dokumentert for oss, anser vi det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til mer enn det opplyste, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i den videre mangelsvurderingen.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerk:

Flertallet er enig med og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan ikke flertallet se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til dreneringen, krypkjelleren eller avløpsrørene.

Det er i nemdsanmodningen blant annet vist til FinKN 2024-630, men flertallet kan ikke se at avgjørelsen gir nevneverdig veiledning for vår sak, særlig sett i lys av de konkrete risikoopplysningene som var gitt om krypkjelleren i den foreliggende saken. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse av takstforskriften § 2-14, jf. § 1-5 andre ledd, som flertallet tiltrer. Selv

om tilstandsrapporten har enkelte avvik fra kravene i forskriften kapittel 2, er disse etter flertallets syn «ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang». Flertallet har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det i den foreliggende saken er gitt konkrete risikoopplysninger om krypkjelleren, jf. sekretariatets drøftelse over, samt at takstmannen beskrev krypkjellere av denne alder som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondensskader. Videre var det opplyst at takstmannen ikke hadde hatt mulighet til å foreta en «full inspeksjon» av krypkjelleren grunnet høydeforholdene.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet hva gjelder krypkjelleren.

Mindretallet legger til grunn at takstmannen unnlot å foreta påkrevde undersøkelser av luftgjennomstrømning, luftfuktighet, samt ventiler, i strid med forskriften § 2-14 første ledd bokstav e. Spørsmålet er om disse avvikene er «ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang» etter forskriften § 1-5 andre ledd.

Isolert sett kan uttrykket «ubetydelig» tilsi at man skal se bort fra mindre mangler ved rapporten når mer alvorlige opplysninger om bygningsdelen allerede er gitt. En slik tolkning harmonerer imidlertid dårlig med formålet ved lovendringene i 2022, om å sikre bredere tilfang av opplysninger ved boligsalg, og hindre at selger og takstmann begrenser seg til å gi mer generelle risikoopplysninger. Mindretallet viser her til Prop. 44 L (2018-19) s. 71 der det går frem følgende om tydelighetskravet:

Opplysninger som ikke er egnet til påvirke en gjennomsnittlig kjøpers risikovurdering, skal normalt ikke kunne få betydning for selgerens mangelsansvar.

Spørsmålet er ikke om opplysningene ville endret kjøpers beslutning eller påvirket prisen (innvirkning), men om de utgjør en relevant del av det samlede risikobildet. Når sekretariatet, med flertallets støtte, skriver at takstmannens risikoopplysninger «var mer illevarslende enn eventuelle opplysninger om at det manglet tilstrekkelig ventilasjon», så har man dermed ikke vurdert om de unnlatte opplysningene var «egnet til påvirke» risikovurderingen.

Mindretallet er enig i at det er gitt flere generelle risikoopplysninger, som trolig er mer alarmerende enn eventuelle funn om luftgjennomstrømning, luftfuktighet, og ventiler. Eventuelle tilleggsundersøkelser ville ikke nødvendigvis ha endret kjøpers bud. Opplysningene er likevel relevante når man vurderer samlet risiko for fuktinnsig, og kan ikke anses som «ubetydelige» etter forskriften § 1-5.

Spørsmålet er dernest hvilken konsekvens forskriftsbruddet får. Virkningen av ikke-ubetydelige feil er at kjøper ikke anses å kjenne til det aktuelle «omstende» jf. § 3-10 første ledd andre punktum. Der feilen består i uriktige opplysninger, kan man se bort fra disse opplysningene. I denne saken består avviket av en unnlatt opplysning. Mindretallet kan ikke se annen tolkning av «omstende» enn at dersom enkeltopplysninger mangler om en bygningsdel, så må man se bort fra alle opplysninger om bygningsdelen, da kjøper ikke har fått et korrekt totalbilde. «Omstende» omfatter da alle opplysninger i tilstandsrapporten om den aktuelle bygningsdelen.

Mindretallet merker seg LB-2024-144101 der lagmannsretten noe kategorisk skriver at «forskriften innebærer derimot ikke at det også skal fingeres uvitenhet om noe kjøperen faktisk kjente til». Mindretallet vil understreke at dersom kun enkeltopplysninger er gitt, kan kjøper vanskelig sies å være kjent med det samlede risikobildet.

Når man ser bort fra risikobildet tilstandsrapporten beskriver om fukt i krypkjelleren, står man igjen med opplysningene fra selgers egenerklæring om at dreneringen ble skiftet av ufaglærte i

2021. Denne opplysningen harmonerer dårlig med krypkjellerens faktiske tilstand, og mindretallet legger dermed til grunn at boligen er mangelfull etter § 3-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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