

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1157

25.11.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved drenering – 62 år gammel bolig – TG 2 og TG 3 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1962 ble solgt for kr 9 mill. og overtatt av kjøper den 29.11.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var utvidet i senere år med tilbygg i 1975, 1981 og 1992. Punktene «Rom under terreng» og «Drenering» var gitt henholdsvis TG 3 og TG 2 i boligens tilstandsrapport. I forbindelse med utbedring av boligens drenering etter overtakelsen, oppdaget kjøper at dreneringene på det ett hjørne av boligen var kappet av og plugget med sement. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om boligens drenering som gjorde det tydelig for kjøper at dreneringen var moden for utskiftning. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 390 894, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av avkappede og tilstoppede drenerør, 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 Rogaland, opprinnelig oppført i 1962 og senere bygget på i flere trinn.

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

BYGGEÅR

Ca. 1962. Utvidet senere år med tilbygg 1975, 1981 og 1992.

I tilstandsrapporten sto det at det ved hulltaking var målt forhøyde fuktverdier i treverket i bunnen av en påforet vegg, og at årsaken til fukten ikke var avdekket. Rom under terreng fikk derfor TG 3. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000 og anbefalt ytterligere undersøkelser og eventuell advekking av påforet vegg.

Dreneringen var fra byggeåret og fikk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det sto at det manglet, eller på grunn av alder sannsynligvis manglet, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, og at mer enn halvparten av dreneringens levetid var overskredet. Det fremgikk videre at det var vanskelig å si noe om når det ville være nødvendig å skifte ut dreneringen, og at bruken av underetasjen/kjelleren ville være avgjørende. Det ble oppfordret til jevnlig overvåkning av tilstanden.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011. Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til utførte drengarbeider og feil ved drenering eller fukt i underetasje, kjeller eller krypkjeller.

Boligen ble solgt for kr 9 mill., og overtatt av kjøper den 29.11.24.

Etter overtakelsen skulle kjøper skifte ut dreneringen på nord- og vestsiden av boligen. Det var i dette området – i kjellerstuen i den eldste delen av boligen – at det hadde blitt målt forhøyde fuktverdier i påforede vegger. Byggefirma A ga pristilbud for ny drenering i dette området (15 løpemeter) på kr 158 750 inkl. mva. Det ble også lagt frem en faktura på kr 219 132,50 inkl. mva. datert 27.2.25.

Da dreneringsarbeidet skulle ferdigstilles, ble det imidlertid oppdaget at drensrørene på det nordøstlige hjørnet var kappet av og plugget med sement. Det ble antatt at det var gjort i forbindelse med etableringen av den utvendige kjellertrappen på boligens østside. Det var derfor ikke mulig å koble seg på drensrørene på den østlige siden uten å grave opp store deler av hagen. Firmaet estimerte merkostnadene til kr 478 750 inkl. mva.

Drensarbeidene ble dermed langt dyrere enn kjøper hadde sett for seg. Foretaket har forklart at det også måtte dreneres på østsiden av boligen.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

I (boligen) var det kun 1 rom i kjeller som hadde påforede trevegger innenfor grunnmur. I de resterende rom var det malt mur, hvor det ikke var synlige tegn til fukt som kom opp mellom gulv og grunnmur.

Hvor det ble foretatt hulltaking, var det ikke synlige tegn til fukt utover de verdier som ble målt. I tillegg var det svært mye oppbevart i rommet, med «varme elementer» mot «kald vegg». Med disse forholdene til grunn er det mest sannsynlig at fuktverdier skyldes kondens mellom kald mur og varm vegg, som ikke får anledning å tørke ut. Men dette er heller ikke konkludert med, og det ble anbefalt ytterligere undersøkelser og avdekking av vegg.

Det gjøres alltid en vurdering opp mot drenering når en undersøker rom under terreng, og forholdene lå ikke til rette for å sette TG3 på drenering ut fra de undersøkelsene gjort ved Nivå 1 undersøkelse, utover den TG3 som ble satt på rom under terreng.

Gjør også oppmerksom på at drenering har fått TG2 med grunnlag i alder, i tillegg til at det er opplyst at det på grunn av alder er mest sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring på grunnmur.

Kjøper forklarte at merkostnadene ble noe lavere enn forventet, siden det hadde blitt funnet en tilkoblingsmulighet på baksiden av trappevangen. Det var derfor ikke nødvendig å grave helt frem til drenskummen:

Når det gjelder de konkrete utbedringskostnader, har vi nå lånefinansiert dreneringsarbeidet relatert til eiendommens østlige side. For å spare kostnader rev vi terrassen selv, og det er foreløpig ikke etablert ny terrasse. Rivingen er som kjent priset av byggefirma A til 25 000 kr inkl. mva., og etablering av ny terrasse med standard utførelse til kr 162 500 inkl. mva, jf. bilag 6 til klagen. Resten av arbeidet har byggefirma A utført til samlet kr 203 394 inkl. mva.

Bilag 1: Fakturanr. 10602 fra byggefirma A

Samlet utgjør merkostnaden dermed kr 390 894. Dette er noe lavere enn estimert, som følge av at de fant tilkoblingsmulighet på baksiden av trappevangen slik at det ikke var nødvendig å grave seg frem til husdrenskummen. Det er like fullt kostnader i en størrelsesorden som er tilstrekkelig til at det foreligger mangel etter de påberopte bestemmelser.

Ifølge kjøper, hadde både selger og en nabo forklart at det var plantet frukttrær på boligens østside, som følge av mye fuktighet i grunnen. Foretaket har bestridt at selger hadde kjennskap som var av betydning for reklamasjonssaken.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var upåregnelig at drensrørene med overlegg var satt ut av funksjon, og at merkostnadene som følge av den ufagmessige frakoblingen var svært høye. Opplysningene om drensrør fra byggeåret var objektivt uriktige, og selger hadde dessuten plantet

seks frukttrær i hagen fordi det var mye fuktighet i grunnen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for merkostnadene på totalt kr 390 894, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at dreneringen var moden for fullstendig utskiftning, og at det ikke var grunnlag for en bestemt forventning om at man enkelt kunne koble seg på eksisterende rør. Det var ikke gitt noen uriktige opplysninger, og det stemte ikke at frukttrærne ble plantet som et tiltak mot dreneringsproblemer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar, og viste til at det måtte være påregnelig for kjøper å oppgradere dreneringen rundt hele den eldste delen av boligen. Disse arbeidene måtte kjøper regne med at ble omfattende og dyre. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt fra selger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

For det første er kjøpers påstand om at naboen skal ha sagt at frukttrærne på østsiden ble plantet der grunnet problemer med drenering udokumentert. Det skal uansett mye til for at det kan legges avgjørende vekt på tredjepersonsuttalelser om selgers kunnskap når disse er i strid med utsagn fra selgere, jf. blant annet FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016- 123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757. Foretaket har forklart at det overhodet ikke er enighet om at frukttrærne ble plantet der som følge av sviktende drenering.

For det andre må en opplysning for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Slik vi forstår kjøpers kommentarskriv av 5.5.25, mener kjøper at det var uriktig at dreneringene var fra byggeåret, i og med at dreneringene på østsiden hadde blitt kappet og plagget igjen i senere tid. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at dette er slike konkrete og spesifiserte opplysninger som omfattes av avhl. § 3-8. Det stemte at dreneringen var fra byggeåret, selv om dreneringene på østsiden rett nok hadde blitt kappet til og tilstoppet senere. Det er ikke sannsynliggjort at selger hadde forutsetninger for å informere om dette.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette. Kjøper har i nemnsanmodningen riktignok fremført at også selger selv – ikke bare en nabo – skal ha uttalt at frukttrær ble plantet på østsiden av tomten pga. fukt i grunnen. Dette taler for at selger må ha forstått at det var problemer med dreneringen i området. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og det er vanskelig å bedømme hva selger og nabo spesifikt skal ha sagt om grunnforholdene. At grunnforholdene oppleves som godt egnet for dyrking av frukttrær, er ikke ensbetydende med at dette også er alarmerende i relasjon til drenering. Ettersom nemnda er uten mulighet for befaring og vitneavhør, har nemnda kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter om uriktige eller tilbakeholdte opplysninger om grunnen.

Om vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd har sekretariatet videre uttalt følgende:

Det springende punktet i saken er dermed om det foreligger et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Sekretariatet er i og for seg enige i at det isolert sett var vanskelig for kjøper å forutse at et ellers fungerende dreneringsnett hadde blitt kappet til og tilstoppet. Vi er samtidig i tvil om kjøper kunne belage seg på at det eksisterte dreneringsnett på østsiden av boligen – som man attpåtil uten videre kunne koble seg på. Det ble opplyst at dreneringen på denne delen av boligen var fra byggeåret 1962 – en tid da byggeskikken var en annen. Det ble også informert om konkrete mangler ved dreneringens utførelse i form av antatt manglende fuktsikring av grunnmuren. Det sto ikke noe sted at det faktisk eksisterte dreneringsnett.

Under enhver omstendighet mener vi at kjøper måtte regne med å oppgradere dreneringen rundt hele den eldste delen av boligen – også på østsiden. Dreneringen hadde fått TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) i sin helhet, det ble ikke gitt konkrete opplysninger som tydet på at det ville være tilstrekkelig å bare drenere på nord- og vestsidene. Det må ha vært nærliggende for kjøper å anta at terrassen på østsiden ville måtte demonteres og reetableres i forbindelse med forventbare drensarbeider langs østveggen, og vi ser av pristilbudet til Byggefirma A at store deler av merkostnadene som kreves dekket i denne saken nettopp knytter seg til denne terrassen.

Etter en konkret og helhetlig vurdering har vi derfor kommet til at boligen ikke avvek fra berettiget forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det avgjørende må etter vårt skjønn være at det var forventbart at det også måtte redreneres langs boligens østside, og at disse arbeidene kunne være omfattende og dyre.

Nemnda har funnet denne vurderingen mer krevende.

Dreneringen ble opplyst å være fra 1962, og det var klart nok påregnelig for kjøper at denne måtte oppgraderes i nær fremtid. Det springende punkt er om avviket – og kostnaden forbundet med dette – har gått ut over det som i alminnelighet kan forventes ved skifte av en eldre drenering.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Som sekretariatet, ser nemnda at det isolert sett var vanskelig for kjøper å forutse at et ellers fungerende drensrør hadde blitt kappet til og tilstoppet. Nemnda mener like fullt at kjøper ikke kunne ha noen berettiget forventning om at det i det hele tatt eksisterte drensrør på østsiden av boligen, som man uten videre kunne koble seg på. Som angitt ble det opplyst at dreneringen på denne delen av boligen var fra 1962. Det ble også informert om konkrete mangler ved dreneringens utførelse i form av antatt manglende fuktsikring av grunnmuren. I alle tilfeller måtte kjøper regne med å oppgradere dreneringen rundt hele den eldste delen av boligen – også på østsiden. Dreneringen fikk TG 2 i sin helhet, og det ble ikke gitt spesifikke opplysninger som tydet på at det ville være tilstrekkelig å bare drenere på nord- og vestsidene. Som sekretariatet har vist til var det dermed påregnelig at terrassen på østsiden ville måtte demonteres og reetableres. En stor del av merkostnadene som kreves dekket knytter seg også til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).