

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1181

26.11.2025

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

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

Fukt i garasje – manglende fall – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 2008 med integrert garasje ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.22. I tilstandsrapporten var det bl.a. påpekt høydeforskjell på gulv, og etasjeskille/gulv mot grunn var vurdert til TG 2. Garasjen var ikke vurdert. Ca. to år etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende fall og fukt i boligens garasje. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig for kjøper basert på opplysningene gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var forskriftskrav om fall for garasjergulv, og at kjøper ikke kunne ha en berettiget forventning om dette. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 122 370, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig med integrert garasje oppført i 2008.

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

Støpte gulv i underetasjen, lecaplank med støp mellom underetasjen og 1. etasje og trebjelkelag opp til 2. etg. Målt ca 7 mm avik i gang og ca 11 mm avvik i stue i underetasjen. målt ca 20 mm avvik i stuens middel og ca 5 mm i gang i 1. etasje. målt ca 5mm avvik i loftsstua og ca 11 mm avvik på det ene soverommet i 2. etasje.

(...)

Etasjeskille/gulv mot grunn – mørk TG 2

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Garasjen ble ikke tilstandsvurdert.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2008. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt for kr 9 500 000 ved kjøpekontrakt datert 14.3.22, og overtatt av kjøper i begynnelsen av juni 2022.

Kjøper har forklart at det i februar/mars 2024 ble oppdaget at det samlet seg vann på midten av gulvet i garasjen, og inn mot boden. Kjøper reklamerte til foretaket den 11.4.24.

I skaderapport fra takstfirma T fremgikk:

Det er negativt fall på gulvet i garasje. Høyeste punkt er ved port og dør inn til bolig. Laveste punkt er rett innenfor boddør, der blir det ifølge boligeier ansamling av vann. Vann kommer inn på kjøretøy, spesielt om

vinteren som is og snø på bilen, og samler seg i midten av garasjen, langs yttervegg og i deler av boden. Det er noe svartsopp på vegger grunnet høy luftfuktighet.

Det stilles ikke krav i byggeteknisk forskrift om fall til sluk eller sluk i garasjeanlegg, og det er heller ikke direkte krav om tørre garasjegulv. Men det stilles krav til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet av byggverk eller deler av byggverk. Dette inkluderer parkeringskjellere og garasjegulv. Om det støpes med fall er dette normalt ikke mer enn 1% fall. Ved fall ut mot port må man også være klar over at vann kan fryse ved port om vinter og port vil fryse fast. Det foreligger ingen tegn til ufagmessige arbeider i garasje.

Takstfirma T ga et pristilbud for utbedring på kr 122 370 inkl. mva.

Kjøper har anført at gulvet i garasjen var mangelfullt og at tilstanden ikke var i samsvar med det som var påregnelig, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at gulvet var laget på en slik måte at vannet samlet seg opp mot veggen inn mot huset, noe som medførte fuktskader på vegger/lister etc.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 122 370, og forsinkelsesrenter fra 20.7.24.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket viste til at det ikke var forskriftskrav om fall for garasjegulv, og at kjøper dermed ikke kunne ha noen berettiget forventning om dette. Foretaket kunne heller ikke se at det var dokumentert konstruksjonsfeil eller at det var tale om et stort problem. Foretaket har også anført at det ikke ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og bemerket bl.a. at skadetaksten oppga at det ikke var tegn til ufagmessige arbeider, og heller ikke avvik fra forskriftskrav.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Kjøpers berettigede forventning til garasjen formes i dette tilfellet i liten grad av informasjonen som er gitt i forbindelse med salget, ettersom den ikke er omtalt i særlig grad – i hvert fall når det gjelder det forholdet som det reklameres over. Uttalelsene om skjevhet i gulv mot grunn fra tilstandsrapporten kan være egnet til å gi en viss forventning om skjevheter, selv om det ikke gjelder direkte for garasjen, jf. bl.a. FinKN 2025-58. Det kan likevel ikke forventes at forbrukere ser sammenhengen mellom skjevhetene her, og muligheten for feil fall i garasjen. Opplysningen er imidlertid egnet til å gi en generell forventning om at gulvene mot grunn ikke er helt i vater.

Kjøpers berettigede forventning vil i stor grad formes av hva som generelt kan forventes av gulv i garasje. Det vises her til uttalelsen i skaderapporten der det fremgår at det ikke er forskriftsfestet krav om fall i garasjer. Dette peker klart i retning av at kjøper heller ikke kan forvente dette. Kjøper kan heller ikke forvente at en bolig skal ha en utforming som ikke er påkrevd, så lenge det ikke er informert om dette i forbindelse med salget. Vi har også merket oss at det i skadetaksten er påpekt at det ikke er tegn til «ufagmessige arbeider i garasje», noe som må forstås slik at takstmannen anser garasjens utforming som fagmessig.

Vi viser sammenligningsvis til FinKN 2025-687 der fall i feil retning ble ansett å være innenfor det som er ventelig ved kjøp av bolig med garasje. I den saken ble det vektlagt at garasjen var eldre, og at en slik feil ikke var tilstrekkelig omfattende til at det utgjorde en mangel. Helt generelt må det trekkes inn at det er ganske begrenset hva en forbruker har av berettigede forventninger knyttet til et forhold som dette på avtaletidspunktet. Forholdet er lite synlig, og ikke nærliggende å undersøke på en visning. Det avgjørende i denne saken må imidlertid være at kjøper ikke kan finne grunnlag i avtalen for en forventning om at gulvet skal ha et bestemt fall. Selv om det kunne vært mer gunstig om fallet hadde gjort at vannet hadde rent ut av garasjen eller samlet seg et annet sted, fremgår det klart av skaderapporten at dette ikke er en feilkonstruksjon eller forskriftsavvik, og kjøper kan dermed heller ikke forvente en annen utforming.

Vår vurdering er dermed at boligen er i den tilstand som kjøper rimeligvis kunne forvente, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda er kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på at det ikke er forskriftsfestet bestemmelser om fall til sluk på garasjegulv eller at garasjegulv skal være tørre, samt at det i skadetaksten fremkommer at det ikke er tegn til «ufagmessige arbeider i garasje».

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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