

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1183

26.11.2025

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

40 år gammel bolig – fukt i underetasje – ukjent krypkjeller – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 2-14, 2-15 og 2-16.

En enebolig fra 1984 ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligen i hovedsak hadde «standard i fra byggetiden». Det ble videre påpekt at overflatene hadde eldre standard, og at oppgradering måtte påregnes. I tilstandsrapporten ble drenering, grunnmur/fundamenter, etasjeskille/gulv mot grunn, og rom under terreng gitt TG 2, mens terrengforhold ble gitt TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i boligens underetasje. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig basert på opplysningene ved salget, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet lå innenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente basert på boligens alder, tilstandsgradene på bygningsdelene og risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 316 480, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i underetasje, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1984.

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

Standard

Enebolig med sokkeletasje og integrert garasje, med flott beliggenhet og vid utsikt.

Boligen har hovedsakelig en standard i fra byggetiden, og det har vært lagt vekt på solide materialer.

Generelt bærer boligen av forsiktig bruk, og det er gjennomtenkte løsninger.

Dette er en innholdsrik og komplett familiebolig.

I prospektet var det inntatt bilder med følgende beskrivelser av rom i underetasjen:

Soverom 3 i underetasjen, er også et fint gjesterom eller baderom. Overflatene har en eldre standard og oppgradering må påregnes (...)

Trappegang til 1. etasje og videre atkomst til soverom og øvrige rom i underetasjen (...)

I underetasjen er det et stort innredet rom, brukt som arbeidsrom. Her er det også egen inngangsdør, og det er innlagt vann

I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdelene vurdert til TG 2 eller TG 3. For øvrig fremgikk bl.a. følgende av tilstandsrapporten:

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

(...)

Mørk TG 2 - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av Leca plank, bjelkelag og støpt dekke.

Det er stedvis målt med laser i etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(...)

Mørk TG 2 - Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt boden i underetasjen, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.11% på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underetasjen som er innredet er en risiko konstruksjon pga. alder og bygge måte, drenering som er fra byggetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må derfor holdes under kontroll.

(...)

Mørk TG 2 - Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggetiden

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er stedvis fylt over grunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mørk TG 2 - Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skjevheter i gulvene.

det er vanskelig å besiktige mur da den er kledd igjen og fylt i mot.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak

(...)

TG 3 - Terrengforhold

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med fuktinnsig/drenering i underetasje/kjeller.

Boligen ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.24, og overtatt av kjøper den 29.11.24.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper oppussingsarbeider i eiendommens underetasje. Etter riving av en hylle avdekket kjøper indikasjon på fuktskader. Det ble innhentet rapport fra takstfirma G:

Skadeårsak

Vanninntrengning gjennom bakke

SKADEÅRSAK:

Gulv konstruksjon:

Skaden skyldes kondensering i konstruksjoner over tid. Den bakenforliggende årsaken skyldes manglende fuktsikring mot grunn og ventilasjon av kryprom under bjelkelaget.

Vegg:

Det er fukt i grunnmur av betong, og når svartpapp åpnes opp så er det også vått mellom lagene der svartpappen er overlappet.

Den bakenforliggende årsaken her antas også å være kondensering inne i konstruksjonen.

HENDELSEFORLØP:

Kunde har nettopp overtatt boligen og skulle pusse opp det som er beskrevet som arbeidsrom til soverom. Dette rommet er i underetasjen. Når de demonterer en hylle i hjørne så oppdager de at det er fukt i gulvet. Det avdekkes også råte i veggen i samme område når panel rives av.

Det er grunnmur av betong. Bjelkelag som er festet mellom betongvegger med et kryprom uten inspeksjons mulighet under og som er bygget som en konstruksjon med stubbloft. Det er sandgrunn under bjelkelaget og ingen lufting av kryprommet. Når det åpnes opp så er det tydelige tegn etter drypp av vann fra undersiden av stubbloftet i sanden.

Grunnmur er kledd med svartpapp/ forhudningspapp på innsiden, så isolasjon og lekter og stående panel. Vegg er isolert med 2x 50mm steinull i kryss og dampsperre utenpå. Dampsperre går ned til dampsperran i gulvet med overlapp. Fukt fra undersiden vil da i tillegg kunne komme opp i vegger. Rommet er kledd innvendig med panel på vegger og gulvbelegg på gulvet.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Skaden skyldes kondensering i konstruksjoner og har oppstått lenge før kunde overtok boligen. Gulvet er dette rommet er med spongulv på bjelkelag og i resten av kjelleren er det støpte gulv.

Denne skaden var i huset på overtakelsestidspunktet uten at den ble oppdaget. Sponplate på gulv i hjørne smulder opp på grunn av fukt.

(...)

Skadeomfang

Det er fukt i grunnmur, utforing på vegg, isolasjon og i gulvkonstruksjonen.

Det er anbefalt å strippe vegger inn til betong og åpne hele gulv konstruksjonen for å få oversikt over omfanget og konstruksjonen.

(...)

Forslag til tiltak

Det anbefales at dreneringen sjekkes.

Terrenget og innkjøringen heller ned mot hjørne der skade er avdekket.

Det anbefales å legge plastfolie på grunn og få ventilert kryprom under bjelkelaget, evt isolere og støpe igjen dette hulrommet.

I rapporten var det også fremlagt en planskisse og bilder av skaden.

Kjøper har også innhentet rapport fra byggefirma R, hvor bl.a. følgende fremgikk:

ENKEL RAPPORT (...)

Ved befaring og riving i kjeller på (...), 11.02.25 i samråd med kjøper finner vi mye fukt i konstruksjonen på alle yttervegger i gammelt hobby/arbeidsrom i kjeller. (bilder kan legges ved separat som dokumenterer all fukt)

Bolig er bygget over 2 etasjer i skrående terreng hvor ca halvparten av kjeller/underetasje er under bakkenivå. Vi finner fukt uavhengig om det er over eller under bakkenivå noe som tyder på kondens.

Det er støpte vegger i kjeller uten noen form for isolering utvendig som gjør at kulden går rett i betongveggen. Veggen er tildekket innvendig med papp, 10 cm isolasjon og plast. Dette betyr at varmen fra rommet blir holdt lenger vekk fra konstruksjonen slik at man flytter kondenspunktet lenger inn, da oppstår kondens med fritt vann som ikke får luftet seg ut ettersom det er dampsperre før panel, dette er en uheldig og feil oppbygging av en kjellervegg.

Litt om konstruksjonen i denne delen av kjelleren:

Vegger: Det er plass støpte betongvegger påforet innvendig med sortpapp direkte på betong, 48x48 lekter som er krysslektet for kryssisolering av veggen med 2 lag med 5cm rockwool. Totalt 10 cm isolasjon, deretter er det lagt plast (dampsperre) før den er kledd med panel. (...)

Tiltak: Grave opp utvendig langs yttervegg å isolere vegger med styrofoam/isopor for å stoppe kulden inn i konstruksjonen, det anbefales også å isolere med maks 5 cm isolasjon innvendig samt pustende duk (ikke dampsperre) Det er også viktig å sørge for at det er fall fra veggen utvendig og vekk fra vegg slik at vann ikke ledes mot vegg.

(...)

Gulv: Her ligger det sand/grus i litt ulike høyder (grunn) før det er bygget et bjelkelag i 48x198 som er isolert med 20 cm rockwool. I bunn av bjelkelaget har det ligget asfalt plater som har morknet og falt ned over tid, det har ført til at fuktigheten har trekt opp i isolasjonen og blitt stående uten noen form for utlufting da det ligger plast over bjelkelaget før isolasjon.

(...)

Tiltak: Rive hele spongulvet med bjelker og isolasjon komplett da dette både er vått, muggent å skadet som følge av fuktighet fra grunn.

Deretter bør grunn fylles opp med singel, avrettes isoleres med min 10cm isopor, 200my plast mot grunn samt nytt armert og støpt dekke, det vil også være fordelaktig å legge en varmekabel i støpen.

Oppsummering:

Det kan ha vært vanskelig å se disse skadene uten å åpne en vegg eller gulv, men med så mye mugg og fuktighet må det ha luktet noe ekstra i dette rommet. Vegger kunne enkelt vært inspisert ved hulltagning å problemet kunne vært oppdaget før et salg.

Det finnes ingen andre løsninger her enn å rive både gulv og vegger helt inn til betong/grunn.

Vegger som er foret ut 10cm på innsiden med plast er feil måte å bygge opp kjellervegg mot betong, det er usikkert om det var riktig metode på byggeåret men vi kan ikke gjøre slike løsninger i dag.

Gulv er bygget opp med uheldig oppbygging da det er så mye fukt i grunn, her har alle asfaltplater falt ned som gjør at fuktigheten trekkes opp videre i konstruksjon å ødelegger gulvet. Dampspærre ligger over bjelker som gjør at fuktigheten ikke får vandre, det er heller ikke observert noen for form lufting i krypkjeller uten tilgang utenifra.

Kjøper innhentet et utbedringstilbud fra byggefirma S på kr 109 605. Videre ble det innhentet et tilbud fra byggefirma T på kr 206 875.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var opplyst om kryprommet under bjelkelaget, slik at fuktproblematikk som følge av bl.a. kryperommet var utenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente etter avhl. § 3-2. Videre ble tilstandsrapporten etter kjøpers syn utarbeidet i strid med flere krav i forskrift til avhendingslova, deriblant §§ 2-15 og 2-16. Det ble særlig fremholdt at takstmannens hulltaking i boden var i strid med kravene i forskriften. Opplysningen om støpt dekke i tilstandsrapporten var en feilopplysning. Etter kjøpers syn medførte dette at selgers takstmann ga manglende opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 316 480, med tillegg av forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedtrekk vist til risikoopplysningene som fremgikk av salgsdokumentasjonen, herunder at bl.a. drenering og rom under terreng var gitt TG 2, og at terrengforhold ble vurdert til TG 3. Det var heller ikke gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og foretaket fremholdt at fuktavviket og kryprom under gulvet var skjult, slik at takstmann verken kunne eller burde avdekket dette gjennom en overfladisk undersøkelse. Foretaket bemerket at selgers takstmann hadde foretatt hull i trevegg mot grunnmur ved bunnsvill.

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 mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i all hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet kom videre til at tilstandsrapporten var i tråd med forskriften §§ 2-14, 2-15 og 2-16, og at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fukt i underetasjen på boligen oppført i 1984. Nemnda bemerket at det fremgikk av salgsprospektet at

eiendommen i hovedsak hadde standard fra byggeår. I tilstandsrapporten var de fleste bygningsdeler gitt tilstandsgrad TG 2 eller TG 3. Det var påregnelig at eiendommen ble oppført etter andre forskriftskrav og alminnelig byggeskikk enn de som er gjeldende i dag.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2:

Utover eiendommens alder, var det også gitt konkrete risikoopplysninger om relevante bygningsdeler. Vi viser til at både drenering og rom under terreng ble vurdert til mørk TG 2, som etter rapportens egen skala skulle indikere vesentlige avvik. Det ble bl.a. presisert i klartekst i rapporten at dreneringen var fra byggeår, og at tiltak for redrenering av eiendommen ikke kunne utelukkes. Videre ble det presisert at underetasjen var innredet som en risikokonstruksjon på bakgrunn av både alder og byggemåte, samt at risikoen tilknyttet den eldre dreneringen også ble presisert på dette punktet. Videre var terrengforhold vurdert til TG 3, og takstmann beskrev et fall som ga «maksimale forhold» for vann inn mot eiendommen.

Samlet sett må disse opplysningene tale med styrke for at problematikk med fukt i underetasjen var innenfor det kjøper måtte påregne.

Riktignok var det foretatt hulltaking i underetasjen, uten at det ble avdekket unormale nivåer. Sekretariatet bemerker at hulltaking må anses som en stikkprøve, og kan derfor ikke anses som en garanti for tetthet. Se bl.a. FinKN 2024-447. I foreliggende sak var også dette presisert direkte i takstrapporten. I den samlede vurderingen, finner vi derfor ikke å gi hulltakingsopplysningen særlig vekt. Det var uansett gitt klare risikoopplysninger til kjøper om fukt i underetasjen.

Vi bemerker i korthet at vi heller ikke kan se at det var upåregnelig at det var et kryperom under kjellergulvet. Det var kommunisert risiko om også dette i tilstandsrapporten, bl.a. ved at grunnmur og fundamenter ble vurdert til mørk TG2. Av takstmans begrunnelse fremgikk det at mur var kledd igjen, slik at den var vanskelig å besiktige. Vi minner også om at det var indikert at det forelå risiko ved underetasjen som følge av dens «byggemåte».

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at forholdet ikke utgjør et upåregnelig avvik fra det kjøper kunne forvente av eiendommen, jf. avhl. § 3-2. Vi legger avgjørende vekt på eiendommens alder, samt de gjennomgåtte risikoopplysningene som fremgikk av tilstandsrapporten. Etter det samlede opplysningsbildet anser vi ikke forholdet som upåregnelig, og vi kan heller ikke se at fuktproblematikken utgjør et avtaleavvik jf. avhl. § 3-1.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder selger eller takstmans forhold. Det er ikke konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at takstmannen ga ufullstendige eller uriktige opplysninger i tilstandsrapporten. Slik nemnda ser det, har takstmannen på adekvat vis markert risikoen ved underetasjen og eiendommens drenering. Nemnda tiltrer for øvrig sekretariatets drøftelse av forholdet til forskriften:

Vi finner heller ikke grunnlag for at rapporten ikke ble utarbeidet i samsvar med takstforskriften («tryggere bolighandel»). Kjøper har især fremholdt at det utgjør et brudd på forskriftens § 2-16 at takstmann ikke avdekket kryperommet under kjellergulvet. Det følger av bestemmelsen at takstmann skal angi hva slags grunn boligen står på «dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås». Av takstrapporten fremgikk det at selger opplyste at eiendommen hadde betonggrunnmur, samtidig slik at denne var kledd igjen og uten tilgang for besiktigelse. Etter sekretariatets syn oppfylder takstmans besiktigelse klart de krav som følger av takstforskriftens § 2-16.

For øvrig fremgår det av sakens dokumenter at det ikke kunne avdekkes at kryperommet eksisterte uten å foreta inngrep i konstruksjonen, jf. rapporten fra byggefirma R. Sekretariatet minner om at takstmans besiktigelse er overfladisk, og det er ikke krav til at det må avdekkes forhold som forutsetter inngrep i konstruksjonen. Slikt krav kan ikke utledes av verken forskriftens § 2-14 om krypekjeller eller § 2-16 om byggegrunn.

Til sist kan vi ikke se at det er dokumentert av kjøper at takstmann foretok hulltaking på en plass som er i strid med de krav som følger av takstforskriftens § 2-15.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering på noen punkt, verken hva gjelder avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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