

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1184

26.11.2025

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – drenering, støttemur, mus, mv. – TG 2 – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1961 ble solgt «som den er» for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.21. I salgsprospektet var det opplyst at «Iht. eier så er det utført jevnlig vedlikehold og oppussing, skiftet kledning, vinduer og dører etc.». Det fremgikk videre at arbeidene «stort sett» var «ved egeninnsats og hjelp av kyndige bekjente». I tilstandsrapporten ble bl.a. drenering, takkonstruksjon og VVS gitt TG 2. Selger opplyste i egenerklæringen om «Mus/muselort på loft for 15-20 år siden». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder avvik ved drenering, støttemur, museaktivitet og utett terrasse over garasje. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, samt at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger om forholdene i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 678 717, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22. Følgende forhold ved eiendommen er påberopt som mangler:

- Avvik ved drenering
- Avvik ved støttemur
- Utett terrasse over garasje
- Manglende offentlig tilkobling // septiktank
- Museaktivitet

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1961. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

STANDARD

Iht. eier så er det utført jevnlig vedlikehold og oppussing, skiftet kledning, vinduer og dører etc. Arbeidene er stort sett utført ved egeninnsats og hjelp av kyndige bekjente.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

For øvrig fremgikk det av salgsprospektet at kommunen hadde utstedt en ferdigattest for en forstøtningsmur på eiendommen i 2004.

Videre fremgikk bl.a. følgende av tilstandsrapporten:

Konklusjon tilstand

Enebolig oppført over to etasjer med grunnmur i betong/betongblokker og øvrig konstruksjon i tre.

Utvendig er boligen med pusset overflate på grunnmur og trekledning på øvrige vegger. Saltak tekket med takstein. Innvendig er det utført noe renovering etter behov. Boligen virker til å ha hatt jevnlig vedlikehold og fremstår som i god stand.

Bygning virker solid bygget etter datidens byggemetoder.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

(...)

Drenering – Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drencrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er sannsynligvis fra byggeår.

Deler av bakre grunnmur ligger under terreng.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG2

Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering, men har vært tegn til kalkutslag på bakre vegg ifølge eier. Dreneringen har generell alderslitasje. Drenering bør vedlikeholdes og spyles med jevne mellomrom.

I forbindelse med støping av ny mur bak boligen er det er lagt ned ny drens på begge sider av muren. Drencrør er ikke lagt helt ferdig her og ligger bak utvendig bod.

Nærmere undersøkelse av dreneringen er ikke utført da dette krever spesielt utstyr. TG er satt med tanke på alder på drenering rundt boligen.

(...)

Takkonstruksjon – Enebolig

(...)

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takkonstruksjon over garasje er utført i betong. Når terrassebord ble lagt på ny opplyser eier at det er rullet ut grunnmursplast over betongdekke for å hindre fuktgjennomtrengning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG2

Fra underside av betongdekke er det noe avskallinger i betong som kommer av rustspreng fra armering.

Terrasser, balkonger, trapper ol – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

(...)

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: terrasse er bygget i trekonstruksjon med terrassebord. Ved inngangsparti er terrasse underkledd med blikkplate.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: **TG1**

Terrasse er i god stand og har bare litt normal værslitasje.

Deler av terrasse er overbygget med halvtak. Ved åpning under halvtak er det lagt over drager (2stk 48x148mm) som har litt nedbøy på midten og er noe underdimensjonert i forhold til spennvidde/lysåpning.

(...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Synlig del av vannrør er utført i kobber, avløpsrør i støpejern. Hoved stoppekran for vann er plassert baker luke i vegg på kontor/soverom.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: **TG2**

Ved befaring fungerte vann og avløp normalt. Om det er slitasje på rør ut over normalt kan ikke sies da det kreves spesialutstyr for å sjekke dette.

Avløpsrør i støpejern har aldersslitasje.

Det er en liten drypplekkasje fra kobling på vannrør i vaskerom. Eier opplyser at denne har vært her lenge og lekkasjevann er ført ut i sluk via slange.

TG er satt med hensyn til alder og normal slitasje.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1996. Selger opplyste bl.a. om mus/muselort på loftet for 15-20 år siden, at det kunne forekomme «melkedyr» og edderkopper i kjeller, og om noe tegn etter fukt på grunnmur og kjellergulv. Videre opplyste selger om ny vaskealtan, terrasserekkeverk og altandør, utført ved egeninnsats. Det ble også opplyst om et rørbrudd ut av septiktank med påfølgende tilbakeslag, som ble ordnet av forsikringen i ca. 2005.

Videre skrev selger bl.a. følgende i egenerklæringsskjemaets fritekstfelt:

Terrasser og uteområde er gradvis bygget/utvidet over 20 år. Det er ikke sendt byggemeldinger.

Ved tilbakeslag fra septiktank (i 2005) tok saneringsfirma 3-4 inspeksjonshull (ca.Ø50mm) i gulv på soverom i kjeller. Disse er ikke tett, og kan kjennes under gulvbelegget.

Det er de siste 25 år utført jevnlig ved likehold og oppussing, skiftet kledning, vinduer og dører, etc. Arbeidene er stort sett utført ved egeninnsats og hjelp av kyndige bekjente.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.21, og overtatt av kjøper den 1.8.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over bl.a. avvik ved drenering, støttemur, utett terrasse, manglende offentlig tilkobling/septiktank, og museaktivitet.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen ble det innhentet skaderapport fra takstmann P:

1) Drenering

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

UTVENDIG:

Takstmannen har vurdert utsiden av boligen, spesielt bak, at det ikke er påvisning av dreneringsduk og eller drenerende masse.

Det er synlige dreneringsrør som ligger oppå bakken og er ført inn i hverandre med div skjøter.

Arb med drneringslanger er tydelig ført ut i gulvet på boden til venstre for boligen, dette er oppdaget av synlig renne som er slisset opp og igjen støpt.

Det er tydelige tegn på at og legge dreneringsrør slikt er pga problemer med overvann.

INNVENDIG:

Takstmannen har avdekket tydelige fukt og salt/kalkutslag på Bod midt i boligen bakre betong vegg som vender mot tilfylt kjellervegg.

Det er også funnet fuktmerker, fukt i kjellergulv hvor det ikke er dekket med gulv som laminat, etc.

Det er borret hull i bakvegg i soverom til venstre for ytterdør, hvor det ikke var utslag på fukt.

Det opplyses om at det hadde vært oppholdsvær og sol i tid før befaringen.

Kjelleren generelt har fuktig luft som tyder på fuktighet som trenger inn i boligen.

Det er forøvrig ikke avdekket tilfredstillende ventilasjon som ventiler og el avtrekk

(...)

2) Støttemurer.

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Støttemurer ned mot nabo har store hull fra vannmasser som har vasket bort støp og er ute av lodd og retting.

Det er vurdert at dette har sammenheng med overvann som ikke er drenert på riktig måte, ført til samlekk for overvann.

Det er fare for kolapps av mur om ikke dette Utbedres snarest.

(...)

3) Utett terrasse over garasje

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

På befaringen ble det avdekket stor fuktskader i boligens carport som er i betong med terrasse oppå med tekke av terrassebord.

Årsaken til fukt er utett underliggende duk/pap og sviktende drenering.

Det er skrudd på en bølgeblikksplate i garasjens himling

Skader er tydelige hvor sement er blitt vasket ut og det er blottlagt armeringsjern.

(...)

4) Septik tank.

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Det ble påpekt av hjemmelshaver på befaring at det e kloakk lukt fra hjørnet av boligen og ned mot nabo.

Det ble da påvist en full septiktank med overvannsrør som er tett og ved nedbørsmengder vil da dett renne over og sige ned i bakken og videre til nabotomt.

Takstmann P utarbeidet også en kostnadskalkyle hvor det fremgikk at utbedringskostnadene ble estimert til kr 946 517, som bl.a. inkluderte et pristilbud kjøper innhentet fra byggefirma F for drenering og gjenoppbygging av støttemur.

Videre har kjøper innhentet rapport fra skadedyrfirma R:

Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)

Ingen påviste begynningskader påført av mus.

Det er gnaget på en ledning til stekeovn. Se bilde.

Pågående aktivitet av mus i konstruksjonen.

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Kunde har bodd i huset i 1.5 år. De har ikke hørt aktivitet av mus før i januar 2023.

Selger har opplyst om at det var aktivitet av mus på loft for 15-20 siden.

Tekniker kunne ikke se at det var blitt gjort noen sikringstiltak etter det.

Manglende musesikring på kledning har sannsynligvis vært siden byggeår.

Det har derfor vært mulighet for aktivitet siden den gang.

(...)

Anbefalte tiltak

Sette på musebørste der det mangler sikring under kledning og hjørnekasser. Sikring mangler på vegg mot sør. Kunde fjerner terrassebord for å sjekke om det mangler på de andre veggene og.

Sette på netting på ventil.

Videre har kjøper innhentet to tilbud fra byggefirma H. Et av disse gjaldt arbeid på terrasse, hagestue, kledning og musesikring, til kr 415 000. Det andre pristilbudet gjaldt arbeid for vasking av etasjeskiller etter museaktivitet, til kr 224 500.

I selgers kommentarer til saken fremgikk det at selger har bestridt kjennskap til alvorlige avvik ved mur, samt at selger ikke hadde hatt problemer med vanninntrengning i garasjen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger fra selger og selgers takstmann. Boligen var også samlet sett i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 678 717, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhendingslova. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som fremgikk av salgsdokumentasjon, samt eiendommens alder. Etter foretakets syn ble eiendommen levert i samsvar med partenes avtale, jf. avhl. §§ 3-1 jf. 3-10. For øvrig har foretaket bestridt at selger var kjent med støttemurens tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum for noen av de påberopte forholdene. Sekretariatet viste i hovedsak til at det var gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, og at det ikke var dokumentert at selger eller selgers takstmann hadde underkommunisert noen av forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved dreneringen og støttemur, utett terrasse over garasje, manglende offentlig tilkobling/septiktank, og museaktivitet i boligen.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet museaktivitet. Det er ikke holdepunkter for at selger var kjent med museaktivitet ut over det som var opplyst ved salget. Videre var det ut fra boligens alder og opplysningene som var gitt ved salget påregnelig at det kunne være noe museaktivitet i boligen,

og det er ikke sannsynliggjort at museaktiviteten eller dens følgeskader er av et omfang som er ut over hva som måtte forventes.

Når det gjelder dreneringen, viser nemnda til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Vi finner for det første ikke at forholdet utgjør et kvalitativt avvik etter avhl. § 3-9. Drenering var gitt TG 2 i tilstandsrapporten, som etter rapportens skala skal indikere at bygningsdelen har «middels kraftige symptomer» på avvik. (...)

Av takstmanns begrunnelse ble det presisert at dreneringen var fra byggeår, slik at kjøper måtte være kjent med at dreneringen ved overtakelse var omkring 60 år gammel ved overtakelse. Klart nok var følgelig oppgraderinger på dreneringen innenfor det kjøper måtte forvente, jf. avhl. § 3-9.

Dette understøttes også av opplysninger gitt i selgers egenerklæringsskjema. Selger krysset ja på spørsmål om kjennskap til fukt i boligen, og opplyste om tegn etter fukt «på grunnmur og på sementgulv i kjeller».

Etter dette var det opplyst at eiendommen hadde en dreneringsløsning av særlig alder, og at selger hadde hatt problemer med fuktinnsig i underetasjen. Etter nemndspraksis følger det at der det er opplyst om et problem, overtar kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang. Vi viser til bl.a. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Vi kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at forholdet utgjør et kvalitativt avvik etter avhl. § 3-9.

Etter sekretariatets syn er det ikke sterke holdepunkter for at det ble tilbakeholdt opplysninger om eiendommens drenering, jf. avhl. § 3-7. Slik det fremgår av vår vurdering overfor, ble risiko tilknyttet fuktinnsig og drenering forholdsvis klart markert gjennom salgsdokumentasjonen. Sekretariatet har merket seg kjøpers anførsler omkring underkommunisering av graden av utbedringsbehov tilknyttet dreneringen, og eventuelle tegn på at selger tidligere skal ha hatt problemer med overvann, men har ikke funnet dette avgjørende.

En eventuell manglende opplysning kan uansett vanskelig sees å oppfylle lovens innvirkningskrav, jf. avhl. § 3-7. Vi viser til vår gjennomgang av risikoopplysningene slik disse fremgår ovenfor. Kjøper måtte uansett påregne at oppgraderingsbehov tilknyttet drenering og fuktsikring ville gjøre seg gjeldende kort tid etter overtakelse.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til begrunnelsen til sekretariatet.

Når det gjelder mangelen knyttet til septiktanken og manglende offentlig tilkobling, viser nemnda til at det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at boligen hadde septiktank. Det er for øvrig ikke dokumentert at eiendommen mangler offentlig tilkobling. I kjøpers skaderapport er det omtalt «offentlige avløpsrør», noe som taler for at boligen er tilkoblet det offentlige avløpssystemet. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum på dette punktet.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum knyttet til lekkasjen fra terrassen. Terrassen var riktignok gitt TG 1, men den innvendige takkonstruksjonen i carporten var gitt TG 2. Videre fremgikk det av egenerklæringsskjemaet at det meste av arbeidene på eiendommen hadde blitt gjennomført ved egeninnsats samt at det var gjort arbeid på terrasser gjennom selgers eiertid. Samlet sett underbygger opplysningene i egenerklæringsskjemaet at også terrasser og balkonger, i alle fall til dels, hadde blitt oppført gjennom egeninnsats. Slik nemnda ser det, taler dette for at de utettheter som er avdekket ligger innenfor det kjøper måtte påregne. Det vises også til eiendommens alder og den synlige tilstanden til carporten slik den fremgår av bilder i salgsprospektet. Når det gjelder montering av blikklater, var det i tilstandsrapporten opplyst om at terrassen var delvis underbygget av slik konstruksjon.

Det vises videre til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

For hva gjelder det kvantitative elementet i avhl. § 3-9, har sekretariatet merket seg pristilbudet kjøper har innhentet for utbedring av terrassebord. Vi viser til tilbud fra byggefirma H datert 21.2.24, som er på

kr 415 000. Slik vi leser tilbudet inneholder arbeid som går betraktelig utover kun fuksikring av terrassen, og har ikke funnet å legge pristilbudet til grunn for den kvantitative vurderingen. Vi minner om at det er kjøper som har bevisbyrden for eget krav, slik at kjøper også har tvilsrisikoen. Se bl.a. FinKN 2018-242.

På bakgrunn av en samlet vurdering av det ovennevnte, har sekretariatet kommet til at lekkasjer fra terrassen ikke utgjør en vesentlig mangel ved eiendommen jf. avhl. § 3-9.

Videre er det heller ikke holdepunkter for at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har bestridt kjennskap til lekkasjer fra terrasse til carport, og det er ikke sterke holdepunkter i saken som tilsier at dette ikke er tilfellet. Sekretariatet har merket seg kjøpers anførsler omkring platen som var montert i carporten, uten at vi kan se at dette endrer på vår konklusjon. Se til sammenlikning FinKN 2016-481, som også gjaldt en garasje der selger hadde gjennomført arbeid på innvendig himling. Vi viser også på dette punkt til at blikkplatene var opplyst om i tilstandsrapporten, og minner for øvrig om at det er kjøper som har tvilsrisikoen for selgers kunnskap om boligen.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum knyttet til støttemuren. I sekretariatets drøftelse heter det:

I relasjon avhl. § 3-9 vil vi for det første peke på kostnadene, som er under 5 % av kjøpesummen. Ettersom ingen av de andre forholdene i saken utgjør mangel, kan vi vanskelig se at avvik ved støttemuren oppfyller vesentlighetskravet i bestemmelsen.

Uavhengig av det kvantitative elementet, utgjør støttemuren uansett ikke et kvalitativt avvik etter sekretariatets syn. Riktignok var det inntatt en ferdigattest for en støttemur på eiendommen i salgsprospektet, men vi kan ikke se at det er dokumentert at denne gjaldt den støttemuren kjøper har funnet avvik på. Av samme årsak kan vi for øvrig vanskelig se at kjøper kunne knytte forventninger av kvalitet for den aktuelle støttemuren, på bakgrunn av ferdigattesten.

Kjøper måtte etter dette legge til grunn at støttemuren kunne være fra byggeår, og vi kan på den bakgrunn ikke se at det er upåregnelig for kjøper at oppgraderingsbehov på muren kunne gjøre seg gjeldende i etterkant av overtakelse. Ved sammenliknbare saker om eldre støttemurer viser vi til FinKN 2013-062, FinKN 2015-133, FinKN 2018-026 og FinKN 2021-614. I sistnevnte sak var støttemuren til sammenlikning 37 år gammel, altså betraktelig yngre enn det kjøper måtte legge til grunn at foreliggende mur kunne være av alder. Likevel kom ikke nemnda til at forholdet ikke oppfylte vesentlighetskravet i avhl. § 3-9.

Sekretariatet kan ikke se at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-7, verken fra takstmannens eller selgers forhold. Vi har merket oss kjøpers anførsler om at selger skal ha diskutert murens tilstand med tilgrensende nabo i forkant av salget. Selger har på sin side bestridt kjennskap til murens tilstand og at slik samtale skal ha funnet sted. Det er ikke holdepunkter i saken slik at vi kan legge verken kjennskap eller samtalen til grunn. Både sekretariat og nemnd har skriftlig saksbehandling. Denne saksbehandlingsmetoden gjør det særlig vanskelig å ta stilling til muntlige opplysninger, og vi minner også her om at det er kjøper som har bevisbyrden for egne anførsler.

Nemnda er enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse på disse punktene.

Nemnda har vurdert kjøpers nemndsanmodning, men kan ikke se at det som der er anført gir grunnlag for en annen vurdering av noen av de påberopte mangelsforholdene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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